

Аудит, оценка, консультации

ООО АУДИТОРСКО - ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
«ЛТ КОНСАЛТ»

ОТЧЕТ №12ДП-ЛТ/Т-15/О

**об оценке рыночной стоимости помещения,
жилая квартира на 20 этаже, расположенная по адресу:
г. Москва, Самаркандский б-р, квартал 137а, корп. 1, кв.75**

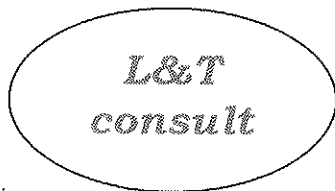
Дата оценки: 12 ноября 2015 г.

Дата составления отчета: 13 ноября 2015 г.

Заказчик: ООО «УК «Инвест Сити» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»

Оценщик: ООО Аудиторско - оценочная компания «ЛТ консалт»

Москва 2015 год



Аудит, оценка, консультации

ООО АУДИТОРСКО - ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
«ЛТ КОНСАЛТ»

Генеральному директору
ООО «УК «Инвест Сити»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»
г-же Соболевой Д. А.

В соответствии с Дополнительным соглашением № 12 от 09 ноября 2015г., к Договору № ЛТ/Г-12/О на оказание услуг по оценке от 21 декабря 2011 г., ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт», произвело оценку рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: РФ, г. Москва, Самаркандский б-р, квартал 137а, корп. 1, кв.75.


Оценка произведена на основании анализа технической документации и анализа рынка жилой недвижимости. Оценка величины рыночной стоимости произведена по состоянию на 12 ноября 2015 г. Величина рыночной стоимости объекта недвижимости составляет:

Объект	Площадь кв.м.	Условный или (кадастровый) номер	Рыночная стоимость, руб., без НДС
Жилая квартира на 20 этаже, расположенная по адресу: г. Москва, Самаркандский б-р, квартал 137а, корп. 1, кв.75	38,7	77:04:0002011:6926	6 839 000,00

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. и Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, №2, №3 и №7) и стандартами и правилами оценочной деятельности НП «СМАОс».

Настоящий Отчет представляет собой единое целое. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены на основании осмотра предоставленной информации о наличии и состоянии объекта на дату оценки. Развернутая характеристика объекта оценки представлена в отчете. Отдельные части отчета не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Оценщик I категории

 Токарев П.В.

Генеральный директор
ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт»



«13» ноября 2015 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение	4
1.1 Основные факты и выводы	4
1.1.1 Исходные данные	4
1.2 Основные ограничения и пределы применения результата оценки	6
1.3 Основные допущения, на которых основывалась оценка	6
1.4 Заявление Оценщика	7
1.5 Основные документы, использованные при проведении оценки	7
2. Методика оценки	7
2.1. Используемая терминология	7
2.2. Объем и этапы исследования	9
3. Обзор макроэкономической ситуации, рынка жилой недвижимости	9
3.1. Макроэкономические показатели экономики России	9
3.2. Рынок жилой недвижимости г. Москвы	11
3.3. Анализ технико-эксплуатационных характеристик объекта оценки	14
4. Анализ наиболее эффективного использования	15
5. Возможность применения затратного подхода	15
6. Возможность применения доходного подхода	16
7. Определение стоимости объекта оценки методами сравнительного подхода	16
8. Согласование и заключение о рыночной стоимости	21
9. Список использованной литературы и источников информации	22
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	23
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	26

1. Введение

1.1 Основные факты и выводы

Оцениваемый объект	Жилая квартира на 20 этаже, расположенная по адресу: г. Москва, Самаркандский б-р, квартал 137а, корп. 1, кв.75
Кадастровая стоимость ¹	5 255 046,30 руб.
Существующие ограничения и обременения	Доверительное управление.
Результаты последней переоценки	6 800 000,00 руб.
Результаты, полученные при применении (руб., без НДС):	Не применялся
Затратного подхода	Не применялся
Доходного подхода	Не применялся
Сравнительного подхода	<ul style="list-style-type: none"> • 6 839 000,00 руб.
Итоговая стоимость	<ul style="list-style-type: none"> • 6 839 000,00 руб.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Назначение оценки:	Для целей переоценки имущества ЗПИФ недвижимости «Тополь».
Дата оценки:	12 ноября 2015 года.

1.1. Исходные данные

Основание для проведения оценки:	В соответствии с Дополнительным соглашением № 12 от 09 ноября 2015г., к Договору № ЛТ/Т-12/О на оказание услуг по оценке от 21 декабря 2011 г.,
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость.
Цель оценки:	Для целей переоценки имущества ЗПИФ недвижимости «Тополь».
Применяемые стандарты оценки	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. Федеральные стандарты оценки ФСО №1, №2, №3 и №7
Вид отчета	Полный письменный отчет.
Дата оценки:	12 ноября 2015 года
Период проведения оценки:	09 -13 ноября 2015 года
Дата составления отчета:	13 ноября 2015 года.

¹ https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request

Табл. 1 Сведения о Заказчике

Заказчик	ООО «УК «Инвест Сити» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»
Место нахождения: Юридический адрес Контакты.	ООО «УК «Инвест Сити» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь» ОГРН 1107746672593 ИНН 7718817200 /КПП 772501001 115432, г. Москва, проезд Проектируемый N4062, д.6 стр.1 тел. (495) 984-55-01, e-mail: info@inv-city.ru
Реквизиты	р/с 40701 810 3 0037 0229967 в АО « ГЛОБЭКСБАНК» к/с 30101810000000000243 БИК 044525243

Табл. 2 Сведения об Исполнителе и Оценщиках

Наименование:	ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт».
Место нахождения: Юридический адрес Контакты.	115516, г. Москва, ул. Севанская, д23, оф. 31 т. 8 (903) 549 97 95, http://ltconsult.ru ocenka@ltconsult.ru
Государственная регистрация:	ОГРН 1097746776137 от 04.12.2009 г
Дополнительная гражданская ответственность юридического лица	Дополнительная гражданская ответственность юридического лица застрахована в страховой компании ОАО СК «АЛЬЯНС» на сумму 5 млн. рублей. Договор страхования № ОК10-150001752 от 23.01.2015г. Срок страхования с 24 января 2015 г - 23 января 2016 г.
Банковские реквизиты:	р/с № 40702810438110013226 Московский банк Сбербанка России ОАО, г. Москва к/с № 30101810400000000225, БИК 044525225 БИК 044525225 ИНН 7724728848 / КПП 772401001 БИК 044525225
Саморегулируемая организации оценщиков:	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков («СМАО») расположено по адресу: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32 А, 3-ий подъезд, 2-ой этаж.
Токарев Павел Викторович	Оценщик 1 категории. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Института профессиональной оценки от 28.04.2004 г., серия ПП № 718451, рег. № 146/2004. Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» рег. № 588, согласно Свидетельству № 588 от 07.08.2007 г. Гражданская (профессиональная) ответственность специалиста-оценщика застрахована в ОАО СК «АЛЬЯНС» на сумму 10 млн. рублей. Договор страхования № ОК10-150002496/1 от 10.02.2015г. Срок страхования с 20 февраля 2015 г – 19 февраля 2016 г. Стаж работы оценщика – с 2002 г. Трудовой договор с ООО Аудиторско – оценочная компания «ЛТ консалт».

1.2 Основные ограничения и пределы применения результата оценки

Следующие основные ограничения и пределы применения результатов оценки являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

Оценщики не проводили правовой экспертизы документов, полученных в процессе данной работы, поэтому не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с правами на оцениваемое имущество, и исходили из того, что все права на объект оценки юридически обоснованы и отсутствуют какие-либо претензии или ограничения, кроме оговоренных в настоящем Отчете.

Оценщики не проводили техническую либо иную экспертизу, полагаясь на верность исходной информации, представленной Заказчиком, и не принимают на себя ответственности за таковые.

Оценщики исходили из того, что сведения, использованные при проведении данной работы, получены из источников, заслуживающих доверия. Тем не менее, оценщики не могут принять на себя полную ответственность за точность этих сведений.

Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на объект оценки, и не принимают на себя ответственность в случае их обнаружения.

Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено условиями Договора на оценку, заключенного между Заказчиком и Исполнителем.

От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

Мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого объекта действительно только на дату оценки. Мы не принимаем на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, юридических, природных условий или иных факторов, а также за действия собственников или третьих лиц, которые могут произойти после этой даты и повлиять на стоимость объекта оценки.

Все расчеты производились Оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.

1.3 Основные допущения, на которых основывалась оценка

Следующие основные допущения, на которых основывалась оценка, являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходил из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки... и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки»² (см. раздел настоящего отчета «Основные документы, использованные при проведении оценки»).

При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходил из принципов достаточности и достоверности используемой информации. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации.

При проведении оценки предполагалось отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Оценщик не мог знать в период проведения оценки.

² Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254

Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки и Оцениваемого Общества, хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.

Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

1.4 Заявление Оценщика

Оценщик удостоверяет, что на основании имевшейся в его распоряжении информации:

Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональным анализом, мнением и выводами Оценщика.

Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в отношении объекта оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных в предполагаемую сделку сторон.

Вознаграждение Оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

1.5 Основные документы, использованные при проведении оценки

Нормативная и справочная литература

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, №2 и №3), (утверждены Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ 20.07.2007 г. №256, №255 и №254 соответственно);
- Оценка рыночной стоимости недвижимости. – М.: Дело, 1998.
- Харрисон Г. Оценка недвижимости. – М.: 1994.

Документы по объекту оценки

1. Свидетельство на право собственности
2. Кадастровый паспорт.

Все вышеперечисленные документы по объекту оценки приведены в Приложении 2.

2. Методика оценки

2.1. Используемая терминология

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

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период (год).

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Итоговая величина стоимости 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.

Объект аренды – объект недвижимости (помещение), арендная плата, за который определяется в соответствии с настоящим заданием.

Объект оценки – право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку.

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

Остаточная стоимость замещения – исчисленные в текущих ценах затраты на замещение объекта основных средств аналогичным (равноценным) новым объектом за вычетом суммы износа замещаемого объекта.

Операционные расходы – периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода, которые обычно могут включать в себя: налог на недвижимость, арендную плату за землю, расходы на страхование, эксплуатационные расходы, расходы на текущий ремонт, расходы на управление объектом.

Эксплуатационные расходы - предполагают расходы арендодателя на текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения, поддержание работоспособности здания и прилегающей к ней территории и другие.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

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

Стоимость объекта оценки при существующем использовании – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

Стоимость воспроизводства (затраты на воспроизводство) – затраты на полное восстановление основного актива в его первоначальном виде.

Полная восстановительная стоимость (ПВС) – восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в бухгалтерском учете.

Восстановительная стоимость (ВС) строительства оцениваемого объекта недвижимости – это стоимость оцениваемого объекта как нового (без учета износа) в текущих ценах и соотнесенная к дате проведения оценки.

Она может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства – это расчетная стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, с соблюдением тех же способов производства строительных работ и квалификацией рабочей силы, по такому же проекту, которые применялись при строительстве оцениваемого объекта.

Стоимость замещения – это оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с применением современных материалов, современных способов производства работ и проектных решений.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы) – характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» дается следующее понятие рыночной стоимости Объекта оценки:

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Стоимость – расчетная величина цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости.

Цена – термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу.

Подходы к оценке:

- затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

2.2. Объем и этапы исследования

Оценка рыночной стоимости объекта оценки включает в себя следующие этапы:

1. Сбор общих данных и их анализ. На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района его расположения. В процессе работы над отчетом об оценке нами были собраны необходимые данные о состоянии рынка земли, жилой и коммерческой недвижимости, закономерностях их изменения, складывающейся динамике цен, которые легли в основу полученных результатов.

2. Сбор специальных данных и их анализ. На данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных осуществлялся путем анализа рынка и изучения соответствующей документации, консультаций с представителями Заказчика.

3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования. Вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования для района расположения объекта.

4. Применение подходов к оценке объекта. Для оценки рыночной стоимости объекта были рассмотрены три подхода (затратный, прямого сравнительного анализа продаж и доходный), являющиеся стандартными, принятыми Российской и Международной практикой. Каждый из этих подходов приводит к получению различных значений рыночной стоимости оцениваемого объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет определить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную рыночную стоимость объекта собственности. Окончательная оценка проводится на основании того подхода или подходов, которые выбраны как наиболее надежные в применении к данному объекту недвижимости.

5. Подготовка отчета о рыночной стоимости. На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

3. Обзор макроэкономической ситуации, рынка жилой недвижимости

3.1. Макроэкономические показатели экономики России

Morgan Stanley ухудшил прогнозы роста мировой экономики на 2016-2017 гг., отметив приближение ключевых решений ряда центробанков, повышенное внимание к экономическим проблемам Китая и развивающихся стран. Оценка роста мирового ВВП в 2015 году снижена до 3,1% с июльских 3,4%, в 2016 году - с 3,9% до 3,4%, отмечается в докладе Morgan Stanley.

Экономика развивающихся стран в целом вырастет по итогам 2015 года на 4,1%, а не на 4,4%, как ожидалось ранее, в 2016 году - на 4,6%. В Китае прогнозируется рост экономики на 7% в 2015 году и на 6,8% в 2016 году. Прогноз роста ВВП 19 стран еврозоны на 2015 год снижен с 1,4% до 1,3%, на 2016 год - с 2,2% до 1,9%. Morgan Stanley рассчитывает на сохранение стимулирующей денежно-кредитной политики в большинстве стран мира и более медленные темпы повышения процентных ставок в США и Великобритании.

Moody's снова ухудшило прогноз ВВП России. Падение цен на нефть и ослабление курсов валют России и Бразилии усугубляют экономические условия в этих странах, сообщило агентство.

Прогноз экономического роста в государствах G20 на следующий год понижен Moody's с 3,1% до 2,8%. Понижение прогнозов отражает, прежде всего, ослабление ожиданий от экономики Китая. Эксперты ухудшили прогноз роста ВВП страны на следующий год с 6,5% до 6,3%.

"Замедление роста в Китае делает маловероятным подъем цен на сырьевые товары в краткосрочной перспективе. Более длительный период низких цен на сырье приведет к ослаблению экспортной выручки государств и снижению инвестиций в странах G20, ориентированных на экспорт сырья", - отметил вице-президент Moody's Мари Дирон.

Кроме того, ухудшен прогноз роста экономики США на 2016 год с 2,8% до 2,6%. Негативные последствия укрепления доллара и снижения цен на нефть для американской экономики будут более сильными, чем ожидалось.

Минэкономразвития России предлагает два прогнозных сценария экономического развития России: базовый и оптимистичный. Кроме того, в сложившихся условиях министерство подготовило обновленный прогноз социально-экономического развития России, в котором представлен и консервативный вариант. Поскольку он наиболее вероятен, раскроем данный вариант. Минэкономразвития, опираясь на рыночные ожидания в отношении рынка энергоносителей предполагает в 2015 году среднегодовую цену на нефть на уровне 50 долларов за баррель, в 2016 году - 40 долларов за баррель (табл. ниже)

Табл. 3. Обновленный прогноз основных макроэкономических показателей социально-экономического развития России в 2015-2016 годах

	2015			2016		
	Минэкономразвития (базовый вариант / консервативный сценарий)	ЦБ РФ (наихудший вариант (IIIb) / стрессовый сценарий)	Минфин (оценка)	Минэкономразвития (базовый вариант / консервативный сценарий)	ЦБ РФ (наихудший вариант (IIIb) / стрессовый сценарий)	Минфин (оценка)
Среднегодовая цена на нефть Urals (мировые), долл./бар.	52 / 50	84 / 60	50	55 / 40	70 / 60	60
ВВП, темп прироста (снижения) %	(-3,3) / (-3,7)	(-0,7) / (-3,2)	(-2,8)	1,8 / (-0,9)	0,7 / (-1,2)	2,3
Инфляция	11,4 / 11,7	6,7-6,9 / 10,8	11,9	6,7% / 8,8	5,1-5,5 / 7,0	7,0

При средней цене на нефть ниже 50 долларов за баррель, курс рубля варьируется в пределах 65-70 рублей за доллар США. При росте среднегодовой цены на нефть, по ранним оценкам Минэкономразвития, возможно укрепление рубля до 53 рублей за доллар США, но только к 2018 году. Однако в настоящее время Минэкономразвития предполагает при консервативном сценарии развития экономики стоимость доллара выше 75 рублей. Хотя в 2016 году курс рубля немного укрепится и будет ниже 61 руб. за доллар США.

Инфляция в 2015 году составит при базовом сценарии развития экономики 11,4%, при консервативном – 11,7%. В 2016 году ситуация с инфляцией должна улучшиться. Тем не менее при базовом сценарии развития экономики достигнет 6,7%, при консервативном – 8,8%.

Под воздействием негативных тенденций будет продолжаться либо снижение ВВП к концу 2015 года, либо, при некоторых улучшениях, небольшой рост. В обновленном прогнозе социально-экономического развития России при консервативном сценарии Минэкономразвития определяет в 2015 году падение ВВП до 3,7%. Вместе с тем в 2016 году министерство ожидает рост до 1%-2%, но при консервативном сценарии развития экономики должно произойти снижение на 0,9%.

ЦБ РФ пока более оптимистичен в своих прогнозах даже при разработанном стрессовом

сценарии развития экономики России. Среднегодовая цена на нефть в 2015 году ожидается на уровне 60 долларов США за баррель, в 2016 году должна восстановиться до 80. ВВП снизится по итогам 2015 года на 3,2%, в 2016 году при 70 долларах США за баррель рост составит 0,7%, при 60 – ожидается снижение на 1,2%. Инфляция в 2015 году, возможно, достигнет 10,8%, в 2016 году должна удержаться на уровне 7%.

Поскольку Минфин России консервативен в своих прогнозах, то всегда проводит оценку и планирование доходов в наиболее жестких условиях развития. Прогнозные расчеты Минфина были использованы в недавно представленном в Правительство РФ проекте «Основные направления бюджетной политики и новации бюджетного законодательства на 2016-2018 годы».

По оценкам Минфина, по итогам 2015 года среднегодовая цена на нефть должна составить 50 долларов США за баррель, в 2016 году - должна подрасти до 60. ВВП в 2015 году снизится на 2,8%, в 2016 году - произойдет рост на 2,3%. Инфляция в 2015 году достигнет 11,9%, в 2016 году - не должна превысить 7,0%.

Анализ экспертных оценок российских экономистов показывает, что среднегодовая цена на нефть будет колебаться в границах 45-65 долларов США за баррель. При данных ценах на нефть курс рубля будет варьироваться в пределах 75 – 55 рублей за доллар США. При складывающихся паритетах низкой цены на нефть следует ожидать скачка инфляции до 12%, при более высокой цене возможно снижение до 6%. Также при низкой цене на нефть будет происходить падение ВВП по итогам 2015 года до 4%. Тем не менее, ожидается, что в сложившихся условиях экономическое развитие стабилизируется, и на конец 2016 года, возможно, будет отмечен небольшой рост.

Среди других макроэкономических показателей прогноз Минэкономразвития при консервативном сценарии развития представлен следующим образом:

- промышленность: в 2015 году ожидается снижение на 3,1% по сравнению с предыдущим годом, в 2016 году – (-0,4%);
- инвестиции в основной капитал: в 2015 году упадут на 11,3%, в 2016 году – (-6,3%);
- оборот розничной торговли: в 2015 году уменьшится на 8,2%, в 2016 году – (-2,1%);
- отток капитала: в 2015 году составит 93 млрд долларов США, в 2016 году – 75;
- реальная зарплата: в 2015 году сократится на 8%, в 2016 году – (-2,2%);
- безработица: в 2015 году будет отмечена на уровне 5,8%, в 2016 году – 6,3

3.2. Рынок жилой недвижимости г. Москвы

Октябрь 2015 года окончательно поставил точку в вопросе аналогий между нынешним кризисом и предыдущим. На этот раз все по-иному, причины кризиса другие, а потому уже не приходится рассчитывать на скорое восстановление спроса, как и стоимости квадратного метра. Цены будут и дальше сползать вниз не только в долларовом, но и в рублевом выражении, а потому лучше продать сейчас, скинув процентов 10, чем потом идти на куда более существенное снижение цены, считают в аналитическом центре IRN.RU.

Пожалуй, наиболее интересной тенденцией нынешней осени стал процесс постепенного превращения скидок и торга в снижение заявленных ценников. Так, в начале 2015 года появились скидки на уровне 3-5%, к майским они выросли до 5-7%, в течение лета достигли в среднем 10%, но так или иначе это были именно скидки, и они подразумевали, что вот-вот рынок начнет новое движение вверх и тогда про дисконты и торг можно будет забыть.

Примерно так было после прежнего кризиса в 2009 году. Впрочем, тогда скидки и торг до 10% не доходили, а естественное оживление спроса и постепенное восстановление цен начались уже со второй половины лета 2009 года. На этот раз большинство продавцов как на «вторичке», так и на «первичке» ждали до последнего, и только сейчас участники рынка начинают признавать, что цены все-таки придется снижать, причем не на время, а на продолжительный срок и гораздо сильнее, чем на уровне символического торга или скидок.

По данным аналитического центра www.itn.ru, за октябрь 2015 года рублевые цены на квартиры в Москве потеряли около 5%, снизившись с уровня в 185 тысяч рублей за метр до примерно 175 тысяч. Но

гораздо важнее другое – из диапазона 180-200 тысяч, в котором стоимость метра жилая весь последний год, индекс свалился в новый диапазон 170-180 тысяч. Во многом продолжает развиваться тенденция, указанная в статье «Продавцы начинают уменьшать скидки – вместе с ценами на квартиры».

Снижение цен на недвижимость в Москве в октябре имело место не только в рублевом, но и в долларовом выражении. Индекс цен фактически закрепился ниже «круглой» отметки в 3.000\$ за метр, что существенно ниже минимума, до которого падали цены в долларовом выражении в прошлый кризис.

В разрезе по типам жилья и по географии в лидерах снижения в октябре оказался сегмент более дорогих квартир. Так, наибольшие минусы показали современные монолитно-кирпичные дома, трехкомнатные и многокомнатные квартиры. В разрезе районов и округов Москвы – Центральный округ и Юго-Западный округ. Как неоднократно указывали специалисты www.irn.ru, цены на дорогое жилье продавцы чаще пытаются привязать к доллару и они только первое время выглядят более стабильными, но потом догоняют по глубине снижения жилье экономкласса

Табл. 4 Индекс стоимости рынка жилой недвижимости³

Недвижимость в Москве, \$/кв.м (www.irn.ru)	Окт.15 г.	К сент.15 г.
Индекс стоимости жилья (сред. уровень цен на жилье)	2 718 пункт.	-1,8%
Индекс ценового ожидания (темп измен. цен на жилье)	-1,2 %/мес.	+4,7%
Индекс доходности жилья (сравн. жилья с банк. депоз.)	-6,5 б.деп.	-3,0 б.д.

Табл. 5 Основные показатели рынка жилой недвижимости

Недвижимость в Москве, \$/кв.м (www.irn.ru)	Окт.15 г.	К сент.15 г.
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	2 275	-1,7%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	2 376	-1,7%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	2 574	-1,9%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	2 497	-1,3%
Сталинка и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	3 145	-1,0%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	3 364	-2,8%
Все панельные и блочные дома	2 408	-1,8%
Все монолитные и кирпичные дома	3 002	-1,8%

В октябре лидерами по темпам снижения цен стали престижные Центральный и Юго-Западный округа, застроенные преимущественно дорогим жильем. Как неоднократно указывали специалисты IRN.RU, цены на дорогое жилье продавцы чаще пытаются привязать к доллару и они только первое время выглядят более стабильными, но потом догоняют по глубине снижения жилье экономкласса

³ Читать полностью: <http://www.irn.ru/news/103632.html>

Табл. 6 Основные тренды рынка жилой недвижимости по округам

Цены на квартиры в Москве по округам, \$/кв.м (www.ign.ru)	Окт.15 г.	К сент.15 г.
Центральный округ	5 012	-2,3%
Юго-Западный округ	3 192	-4,1%
Западный округ	3 064	-1,3%
Северо-Западный округ	2 757	-2,1%
Северный округ	2 650	-1,6%
Северо-Восточный округ	2 450	-2,1%
Восточный округ	2 406	-2,0%
Южный округ	2 332	-1,7%
Юго-Восточный округ	2 234	-1,3%
Все районы за МКАД	2 090	-1,6%

История среднего уровня цен на квартиры в Юго-Восточном округе (индекса стоимости жилья округа) за 1 год:



Максимальное значение среднего уровня цен на квартиры в Юго-Восточном округе за рассматриваемый период составляет: 182 435 руб. за кв.м. (на неделе от 09.02.2015)

Максимальное значение среднего уровня цен на квартиры в Юго-Восточном округе за рассматриваемый период составляет: Около 182 435 руб. за кв.м. (на неделе от 09.02.2015)

Минимальное значение среднего уровня цен на квартиры в Юго-Восточном округе за рассматриваемый период составляет: Около 141 233 руб. за кв.м. (на неделе от 19.10.2015)

Список схожих округов по среднему уровню цен на жилье и его динамике: схожие округа отсутствуют
Индекс ценового ожидания вычисляется по долларovým ценам, поэтому тренды и прогноз учитывают динамику цен в долларах.

Текущий темп снижения среднего уровня цен на квартиры в Юго-Восточном округе (индекс ценового

ождения округа): -0,3% в месяц

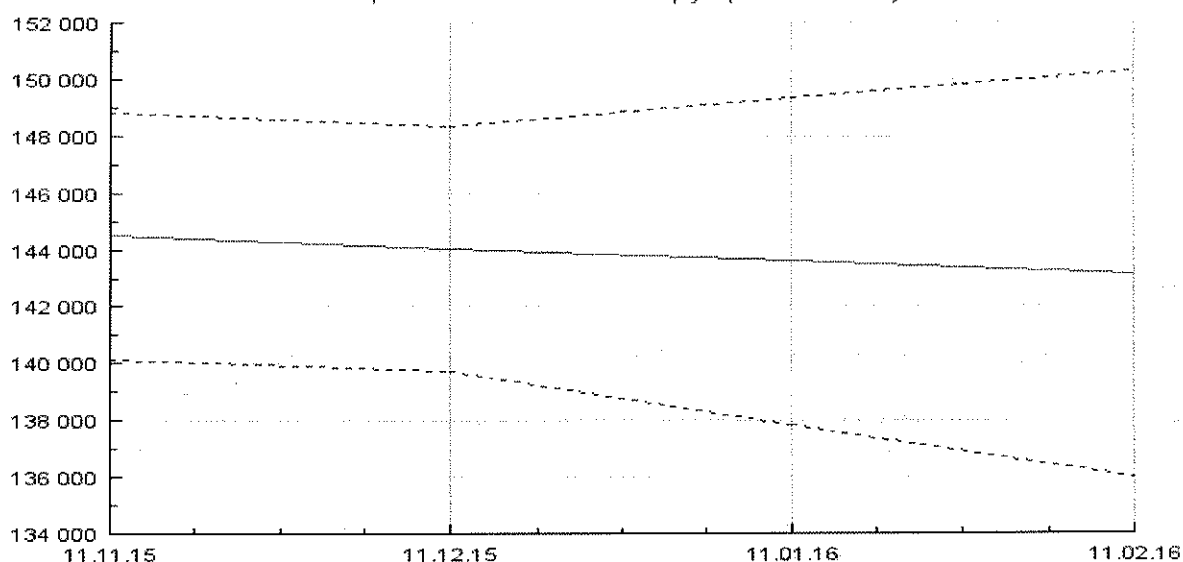
Позиция в рейтинге округов по темпам изменения среднего уровня цен на квартиры: 7 из 10

Сравнение со среднемосковским темпом изменения цен на квартиры: Уступает общемосковскому темпу изменения цен на 0,1% в месяц

Прогноз среднего уровня цен на квартиры в Юго-Восточном округе через 3 месяца приводит к диапазону 135 999 — 150 314 руб. за кв.м.

Наиболее вероятное значение среднего уровня цен на квартиры в Юго-Восточном округе через 3 месяца: 143 156 руб. за кв.м.

Прогноз среднего уровня цен на квартиры (руб./кв.м.)
Москва, Юго-Восточный округ (www.ign.ru)



Таким образом, рынок жилья столицы в сегменте «эконом жилья» находится в стадии стагнации и в будущем макроэкономический фактор будет оказывать сильнейшее влияние.

3.3. Анализ технико-эксплуатационных характеристик объекта оценки

Табл. 7. Характеристики объекта оценки

Местоположение	
Адрес объекта	г. Москва, Самаркандский б-р, квартал 137А, корп. 1, кв.75
Доступность транспортных коммуникаций	Метро 15 минут пешком
Инфраструктура	Район застройки жилыми зданиями.
Плотность застройки	высокая
Назначение объекта и его состав	
Состояние объекта оценки	С отделкой
Функциональное использование	Жилое
Описание объекта оценки	
Площадь общая, кв.м.	38,7

Этаж	20
Количество комнат	одна
Санузел	Раздельный.
Телефон	Телефонная линия ГТС в здании имеется.
Интернет, телевидение, Лифт	Имеется.
Описание здания	
Год постройки	80 –е годы 20 века
Этажность здания	22
Материал стен	панель
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Группа капитальности	1
Количество лифтов в подъезде:	два
Тип дверей:	металлическая входная дверь
Электропроводка:	алюминиевая
Трубы:	металлические
Пожарная безопасность:	пожарная сигнализация
Благоустройство придомовой территории: прогулочная зона, цветники. Произведен качественный ремонт в квартире.	

4. Анализ наиболее эффективного использования

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

Критерий физической возможности. Физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

Критерий юридической разрешенности. Законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

Критерий экономической целесообразности. Все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта оценки сопоставляются по критериям экономической эффективности. Наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

В текущем времени оцениваемый объект недвижимости используется в качестве квартиры, расположенной в жилом доме. Поэтому принимаем использование данного объекта оценки в качестве жилья. В дальнейшем, при расчете стоимости, мы будем исходить из предположения об эксплуатации объекта оценки согласно наиболее эффективного использования.

5. Возможность применения затратного подхода

Затратный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания (стоимости замещения) за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- Расчет стоимости прав на земельный участок, на котором расположен объект оценки.
- Расчет полной восстановительной стоимости строительства оцениваемого объекта.

- Расчет затрат на замещение оцениваемого объекта.
- Расчет величины предпринимательской прибыли для данного проекта.
- Определение величины физического, функционального и внешнего износа объекта.
- Расчет рыночной стоимости по затратному подходу.

Затратный подход включает в себя различные методы оценки:

- метод разбивки по компонентам;
- метод сравнительной стоимости единицы;
- индексный метод;
- метод единичных расценок.

Затратный подход, позволяющий определить затраты на строительство здания и затраты на приобретение участка и его подготовку к строительству, является приемлемым ориентиром при определении стоимости недвижимого имущества.

Однако в настоящей работе затратный подход не применялся по следующим существенным причинам:

- при определении стоимости встроенных помещений, по мнению Оценщика, некорректно вычленять стоимость строительства отдельно взятого помещения из общей стоимости здания, что приведет к заведомо заниженному результату;
- затраты на создание объекта недвижимости далеко не всегда являются эквивалентом его рыночной стоимости, что как раз и наблюдается на рынке недвижимости г. Москвы;

Исходя из целей оценки, и отсутствия информации по затратам застройщика здания, оценщик не использовал методы затратного подхода в расчете рыночной стоимости.

6. Возможность применения доходного подхода

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.

Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным (эффективным) валовым доходом.

Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым валовым доходом.

Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Расчет текущей стоимости объекта может быть осуществлен двумя методами:

- методом прямой капитализации (для постоянных денежных потоков);
- методом дисконтирования денежных потоков (для переменных поступлений денежных средств).

В наибольшей степени данный доход применим для оценки коммерческой недвижимости. Оцениваемый объект относится к объектам жилой недвижимости, поэтому доходный подход к оценке рыночной стоимости в данном случае не использовался.

7. Определение стоимости объекта оценки методами сравнительного подхода

Сравнительный (рыночный) подход основан на том, что покупатель и продавец осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Другими словами, подход опирается на предположение о том, что благоразумный покупатель (которых большинство) за выставленный на продажу объект заплатит сумму не больше той, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Применительно к объекту недвижимости данный метод включает сбор данных о продажах, предложениях и спросе на объекты недвижимости, сходные с объектом оценки. Исходные цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом основных параметров, по которым оцениваемый объект и аналоги отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности (имущественных прав).

Основные этапы процедуры оценки объекта недвижимости данным методом:

Исследование регионального рынка жилой недвижимости с целью сбора информации о совершенных сделках, предложениях о продаже и спросе на объекты, аналогичные объекту оценки, анализ сведений о динамике цен, активности и открытости данного сегмента рынка недвижимости.

Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в условиях, наиболее удовлетворяющих определению понятия «рыночная стоимость».

Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа аналогов для каждой выбранной единицы измерения.

Сравнение оцениваемого объекта недвижимости и отобранных для сравнения объектов-аналогов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным элементам сравнения с определением соответствующих корректировок, вносимых в цены аналогов.

Определение стоимости оцениваемого объекта путем внесения в цены объектов — аналогов корректировок. Расчет откорректированных значений цен и нахождение средневзвешенной итоговой величины.

На этапе сбора исходной информации, как правило, не удается найти данные о реальных ценах сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому, на практике чаще всего опираются на цены предложения. Такой подход оправдан, так как потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

В настоящем Отчете при сравнительном анализе стоимости объектов-аналогов анализировались цены предложения, доступные из открытых источников — на сайтах риелторских компаний в сети «Интернет», работающих в сегменте эконом жилья.

Табл. 8. Характеристики объектов аналогов

№ п/п	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Цена, 1 кв. м. руб. без НДС	Описание	Источник информации
1	г. Москва, Самаркандский бульвар д.18/26	40,00	160 000,00	2 комн., общ. пл. 40, жил. пл. 24, комнаты 14/10, кухня 7, 8/12 этаж, Продается уютная светлая двухкомнатная квартира с отличным ремонтом в 14 мин. ходьбы от метро Выхино. Комнаты 14 /10 изолированные. Застекленный балкон.	Интернет портал http://www.mirkvartir.ru/109109255/ , +7 (916) 980-57-26 Сергеева Элла Витальевна
2	г. Москва, Самаркандский бульвар д. 12	40,00	153 750,00	Комнат 1..Этаж14/18.. Площадь40/18/12 м... Тип дома панельный, в квартире косметический ремонт.	Замосворечье на Павелецкой, Агентство т. 8 495 532-64-43 http://msk.choister.ru/o/1-komnatnaya-kvartira-40-0-kv-m-samarkandskii-bulvar-moskva-6-1-min-rub-5557eb6fe4b045b34cd5dd7d.html
3	г. Москва, Самаркандский бульвар д. 18/26	36,00	166 667	Комнат1..Этаж6/12..Площадь36/20/10 м2. .Тип дома блочный. Косметический ремонт.	http://msk.choister.ru/o/prodaga-1-komnatnoi-kvartiry-samarkandskii-bulvar-za-6000000-00-rub-561993aae4b0503361df7cd0.html?utm_expid=107915888-10.IU_0EYssRVi8fHk7naMSw.0&utm_referrer=http%3A%2F%2Fmsk.choister.ru%2Fkupit-kvartiru%2Fsamarkandskii-bulvar
4	г. Москва, Самаркандский бульвар , д. 11 к.1	36,00	180 556	Комнат1.....Этаж14/16... Площадь 36/18/12 м2 Косметический ремонт.	Агентство 8 495 223-70-00 http://msk.choister.ru/o/prodam-1-komnatnuyu-kvartiru-36-0-kv-m-za-6300000-00-rub-moskva-adres-samarkandskii-bul-ul-d-11k1-55529cd5e4b03720e45278c5.html

Выявленные отличия сравниваемых объектов могут потребовать введения корректировок:

- на разницу между стоимостью предложения и ценой сделки;
- на адрес местоположения;
- на площадь; этажность;
- на уровень отделки;
- на техническое состояние.

Табл. 9. Расчет рыночной стоимости квартиры сравнительным подходом

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ		160 000	153 750	166 667	180 556
Корректировка	%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
	руб.	-8000	-7688	-8333	-9028
Скорректированная стоимость, руб./ 1кв.м.	руб.	152 000	146 062	158 334	171 528
УСЛОВИЯ РЫНКА	Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2015 г.
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
	руб.	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ 1кв.м.	руб.	152 000	146 062	158 334	171 528
АДРЕС МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	г. Москва, Самаркандский б-р, квартал 137а, корп. 1, кв.75	г. Москва, Самаркандский бульвар д.18/26	г. Москва, Самаркандский бульвар д. 12	г. Москва, Самаркандский бульвар д. 18/26	г. Москва, Самаркандский бульвар , д. 11 к.1
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
	руб.	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ 1кв.м.	руб.	152 000	146 062	158 334	171 528
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ	38,7	40	40	36	36
Корректировка	%	0%	0%	+2%	+2%
	руб.	0	0	+3167	+3431
Скорректированная стоимость, руб./ 1кв.м.		152 000	146 062	161 501	174 959
СОСТЯНИЕ ТЕХНИЧЕСКОЕ И УРОВЕНЬ ОТДЕЛКИ	улучшен отделка	улучшенная отделка	простая отделка (космет ремонт)	простая отделка	простая отделка
Корректировка	%	0,00%	+15,00%	+15,00%	+15,00%
	руб.	0	+21 909	+24 225	+26 244
Скорректированная стоимость, руб./ 1кв.м.	руб.	152 000	167 971	185 726	201 202