ОПК «Независимость»
ОГРН 1187746868473
ИНН 7724457517/КПП 772401001
Телефон: 8-495-642-46-19
Сайт: www.ocenka-msfo.ru
E-mail: info@ocenka-msfo.ru

Независимость
оценочно-правовая компания

Утверждаю
Генеральный директор

_____
м.п. Горев Г.В

ОТЧЁТ № 407/03/21

Об оценке рыночной стоимости арендной платы за пользование комнатой, расположенной по адресу:

Дата оценки:

Дата составления отчета:

Заказчик:

Информационное письмо

Оценщики ООО «ОПК «Независимость» произвели оценку рыночной стоимости арендной платы за пользование комнатой, общей площадью 11,6 кв.м., расположенной адресу: .

Характеристики объекта оценки приведены в отчете № 407/03/21. Отдельные части отчета не могут трактоваться только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничивающие условия. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

На дату проведения оценки, , рыночная стоимость объекта оценки (округленно до тысячи) составила:

рублей в месяц

Генеральный директор
ООО «ОПК «Независимость»

Горев Г.В. М.П.

Оценщик

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ. 4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ. 5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ. 6
3.1. Сведения о заказчике. 6
3.2. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор 6
3.3. Сведения об оценщиках. 6
3.4. Сведения о привлеченных специалистах 6
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ. 7
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. 10
6. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ. 11
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ. 14
8.1. Сведения об объекте оценки 14
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРЫГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 16
8.1. Краткий обзор макроэкономического состояния экономики Российской Федерации 16
8.2. Анализ влияния политической и экономической ситуации на рынок недвижимости РФ. 21
8.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. 22
8.4. Анализ рынка сектора недвижимости, к которому относится объект недвижимости, в месте расположении объекта оценки 24
8.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка. 29
8.6. Выбор единицы сравнения. 30
8.7. Основные выводы по проведенному анализу 30
8.8. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости. 30
8.9. Основные ценообразующие параметры 31
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 34
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ. 35
10.1. Расчет стоимости сравнительным подходом. 36
10.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки прямым сравнением продаж. 43
10.3. Определение рыночной стоимости арендной платы за пользование Объектом в рамках затратного подхода 47
10.4. Определение рыночной стоимости арендной платы за пользование Объектом доходным подходом. 48
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ. 50
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ. 51
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 52
14. ПРИЛОЖЕНИЯ. ..... ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
14.1. Документы, предоставленные заказчиком ... Ошибка! Закладка не определена.
14.2. Скриншоты, подтверждающие расчеты ..... Ошибка! Закладка не определена.
14.3. Копии документов оценщика ..... Ошибка! Закладка не определена.

1. Основные факты и выводы.

Заказчик:	
Объект оценки:	Комната, общей площадью 11,6 кв.м., расположенная по адресу:
Правообладатель	
Имущественные права на объект оценки	Право собственности (Общая долевая собственность)
Основание для проведения оценки:	Договор № 407/03/21 от 31 марта 2021 г.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости арендной платы за пользование Объектом
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Результат оценки как независимое профессиональное суждение о стоимости Объекта оценки предполагается использовать для реализации гражданско-правовых отношений, в т.ч. в судебном порядке
Дата оценки:	
Срок проведения оценки:	31 марта 2021 года–
Дата составления отчета:	
Номер и дата отчета	№ 407/03/21 от
Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.:	Не применялся
Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Не применялся
Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода (округленно до тысячи), руб.	руб. в месяц
Итоговая величина стоимости объекта оценки (округленно до тысячи), руб.	***руб. в месяц***

2. Задание на оценку.

Объект оценки:	Комната, общей площадью 11,6 кв.м., расположенная по адресу:
Состав Объекта оценки	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности (Общая долевая собственность)
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Виды прав (право собственности) и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются
Цель оценки	Определение рыночной стоимости арендной платы за пользование Объектом
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки как независимое профессиональное суждение о стоимости Объекта оценки предполагается использовать для реализации гражданско-правовых отношений, в т.ч. в судебном порядке
Вид стоимости	рыночная стоимость
Дата оценки	
Срок проведения оценки:	31 марта 2021 года–
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	**Допущения и ограничения к проведению оценки** 1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. 3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению. 4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. **Допущения в отношении оцениваемых прав** 1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. 3. В рамках проведения оценки рассчитывается рыночная стоимость преимущественного права собственности объекта оценки. Допущения в отношении используемых методов расчета. При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.

3.1. Сведения о заказчике.

Заказчик оценки	
Данные заказчика	

3.2. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Исполнитель оценки	**ООО ОПК «Независимость»**
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1187746868473
Дата присвоения ОГРН	12.10.18г.
Реквизиты Исполнителя	ИНН / КПП: 7724457517/772401001
Контактные телефоны	8-495-642-46-19
Адрес электронной почты	Ocenka-msfo@yandex.ru
Сведения о страховом полисе	Полис № 922/1857853607 СПАО «РЕСО-Гарантия», срок действия с 12.11.20г. по 11.11.21г.

3.3. Сведения об оценщиках.

Сведения о высшем образовании	
Сведения о профессиональной переподготовке	
Сведения о сдаче Единого квалификационного экзамена	
Сведения о квалификации	
Сведения о повышении квалификации	
Член СРО	
Страховой полис	
Стаж работы оценщика	
Контактные данные оценщика	

3.4. Сведения о привлеченных специалистах

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации.

4. Допущения и ограничения.

Оценка произведена с учетом допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.	
Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке:	1. Работы по оценке включают: – исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); – сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; – выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. 2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки: – состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; – глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; – отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. 3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты. 4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта 5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 6. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. 7. Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера: - Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера. - Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки. 8. При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).
Допущения и ограничения к проведению оценки	При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений: 1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими- либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки. 3. 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. 4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.
Допущения в отношении оцениваемых прав	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. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества

	и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. 5. Осмотр объекта оценки не проводился ввиду не предоставления доступа к объекту оценки. Оценка производится на основании фотографий и данных предоставленных заказчиком, в том числе и устно.
Допущения к источникам информации, использованным в отчете	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. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности. 4. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение. 5. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика. 6. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях. 7. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержаться в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа. 8. При подборе объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода информация о характеристиках объектов-аналогов уточнялась в ходе интервьюирования, в случае несоответствия представленных Оценщиком в Отчете и продавцом в объявлении данных ошибки нет. Предпочтение отдавалось информации, полученной от продавца, так как при подаче объявления возможны опечатки и иные ошибки. 9. Оценщик для подтверждения использованных данных в Отчете, которые были получены из открытых источников сети Internet, сохранял скриншоты страниц. В силу специфики данных, полученных из указанного источника (в частности, данные по объектам-аналогам, являющихся объявлениями), Оценщик не несет ответственности за изменение этих данных в будущем. 10. Оценщик, использовал при проведении оценки Объектов документы, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты, указанной в представленных Заказчиком документах, до даты оценки каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объектов оценки не произошло. 11. В случае наличия разночтений в представленных в материалах дела документах, предпочтение отдавалось данным, представленным в документах, датированных более поздней датой.
Допущения в отношении используемых методов расчета	1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта. 2. При расчетах общей стоимости Объекта доходным и сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования 3. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете. 4. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel, в настройках которой устанавливается опция «задать точность как на экране».
Допущения и ограничивающие условия к результату оценки	1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, 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 настоящего Отчета или сделанной им

	оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 3. 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	1. Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. 2. 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, за исключением следующих лиц: – лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; – суда, арбитражного или третейского суда; – уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. 3. 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. 4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 5. Исходя из вероятностной природы рыночной стоимости, указанной в ст. 3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий отчет об оценке. 6. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценочной деятельности

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

- **Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»,** утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
- **Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»,** утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
- **Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»,** утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
- **Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»**, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Использование Федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанные стандартов.

Стандарты оценки саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик

Стандарты и правила оценочной деятельности **Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»**, утвержденные решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года, Протокол № 101/2014 от «28» октября 2014 года.

6. Используемые понятия и определения.

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

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

Действительный валовой доход – предполагаемый доход при полном функционировании собственности с учетом потерь арендной платы от неполной заполненности объекта и неуплаты по договорам.

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

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

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Износ – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а так же воздействия внешних факторов.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, определенная путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Кадастровая стоимость объекта оценки – рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Корректировка (поправка) – операция (часто – математическая), учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

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

К ***объектам оценки*** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке). Отчет содержит подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Оценочная деятельность – для целей Федерального закона №135- «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 г. (редакция от 05.02.2007 г.) под оценочной деятельностью пони-

мается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости её площадей без учета всех потерь и расходов. Потенциальный доход включает арендную плату со всех площадей, изменение платы в соответствии с договором и другие доходы от недвижимости.

Потери арендной платы – имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов, неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются по отношению к потенциальному валовому доходу и определяются для каждого местного рынка.

Право аренды - означает (Гражданский кодекс РФ, часть 2, ст.606)предоставление арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. При этом, плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

Право собственности - означает (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст.209), осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом. Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Предпринимательская прибыль - прибыль застройщика (инвестора), величина наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов 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.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Ставка дисконтирования – процентная ставка, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки.

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

считывается как отношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к цене продажи объекта.

Физический износ - является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональный износ - потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Понятие «**цена**» характеризует сумму денег, полученную продавцом в результате продажи, либо выражает стоимостную ценность имущества, определенную сторонами сделки – обмене. Цена - это свершившийся факт. Стоимость – это предполагаемая цена, ожидаемая к получению в будущем.

Чистый операционный доход – рассчитывается как разность между действительным валовым доходом и операционными расходами и не учитывает налоговых выплат и платежей по обслуживанию кредита.

Экономический износ - потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Эксплуатационные расходы – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства эффективного валового дохода. Операционные расходы могут быть разделены на постоянные, переменные и расходы на замещение.

К постоянным расходам относятся расходы, которые не зависят от степени заполненности объекта и арендной платы за него.

К переменным расходам относятся те, которые связаны с интенсивностью использования собственности и уровня предоставляемых услуг. Для каждого вида собственности характерны некоторые отличия в составе переменных расходов, однако основными являются: расходы на управление; заключение договоров аренды, коммунальные расходы (отопление, водоснабжение, газ, электричество); уборка помещений, эксплуатация и ремонт; содержание территории и автостоянки; обеспечение безопасности; маркетинг и реклама.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы) – такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые главным образом и формируют цены на недвижимость.

7. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики.

8.1. Сведения об объекте оценки

Объектом оценки является Комната, общей площадью 11,6 кв.м., расположенная по адресу: .[1]

Таблица 1. Основные характеристики объекта оценки

Параметр	Значение параметра	Источник информации
Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки		
Имущественные права на Объект оценки	Собственниками являются	
Существующие ограничения (обременения) права:	Не зарегистрировано	
Физические свойства объекта оценки		
Общая площадь, м^2	67,7 (квартиры) 11,6 (комнаты)	
Жилая площадь, м^2	43,0	
Площадь кухни, м^2	9,3	
Этаж расположения/общая этажность дома	15/22	
Материал стен дома	Панельные	
Коммуникации	Электро-, водо-, теплоснабжение, канализация	
Характеристики местоположения и окружения		
Адрес Объекта		
Плотность застройки	Высокая	
Тип застройки окружения	Жилая застройка, многоквартирные и индивидуальные жилые дома	
Характеристика доступности	Доступность высокая, состояние дорожного покрытия удовлетворительное	
Благоустройство территории	Дорога с асфальтовым покрытием	
Прочие характеристики Объекта оценки		
Текущее использование	Используется как жилое помещение для проживания	
Информация об износе Объекта оценки		
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Произведен ремонт класса «стандарт». Квартира находится в хорошем состоянии – не выявлено отслоения обоев, растрескивания краски, нарушения напольного покрытия	Данные заказчика
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	-	Нет данных

[1] *Ввиду отсутствия документов, содержащих технические характеристики дома расположения объекта оценки, оценщик использовал данные устного интервьюирования Заказчика и из открытой сети интернет с приведением ссылок.*

Рисунок 1. Расположение объекта оценки в рамках области

Рисунок 2. Местоположение объекта оценки в рамках города

Рисунок 3. Местоположение объекта оценки локальное

Таблица 2. Фотографии объекта оценки[2]

[2] *Предоставлены Заказчиком.*

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРЫГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

8.1. Краткий обзор макроэкономического состояния экономики Российской Федерации

Макроэкономический обзор. Февраль 2021 года[3]

В данном обзоре мы рассмотрим публиковавшуюся в феврале 2021 года макроэкономическую информацию.

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития, ВВП в реальном выражении в январе снизился на 2,4% по сравнению с январем 2020 года. Напомним, снижение ВВП по итогам 2020 года составило 3,1%. Данные показывают, что темпы снижения экономики замедляются. Возможное объяснение этому – восстанавливающийся спрос. Так, ведомство отметило, что поддержку ВВП страны в начале года оказало восстановление потребительской активности.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

В первую очередь, обратимся к производственным показателям. По данным Росстата, в январе 2021 года промышленное производство снизилось на 2,5% к соответствующему периоду предыдущего года после увеличения на 2,1% в декабре прошлого года по уточненным данным. При этом с исключением сезонного и календарного факторов снижение промпроизводства составило 3,8%.

Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что падение в сегменте «Добыча полезных ископаемых» на 7,5% в декабре прошлого года замедлилось до 7,1% в январе. Сегмент «Обрабатывающие производства» после роста на 7,9% в декабре перешел к снижению на 1%. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» рост выпуска, наоборот, ускорился до 7,3% после 5,6% в декабре 2020 года. В свою очередь, рост в сегменте «Водоснабжение» ускорился до 10,7% после увеличения на 6,5% в декабре прошлого года.

[3] *Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_fevral_2021/*

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

bf.arsagera.ru Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Октябрь'20	-9,2	-3,9	-3,5	+3,0
Ноябрь'20	-7,5	+2,9	-2,8	+4,7
Декабрь'20	-7,5	+7,9	+5,6	+6,5
2020 год	**-6,9**	**+0,6**	**-2,4**	**+4,7**
Январь'21	-7,1	-1,0	+7,3	+10,7

Таким образом, переход к спаду в «Обрабатывающих производствах» в январе во многом обусловил отрицательную динамику общего индекса промышленного производства. При этом значительное ускорение в сегментах «Электроэнергия, газ и пар» и «Водоснабжение» не смогло компенсировать снижение в обрабатывающей промышленности и добывающих отраслях. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

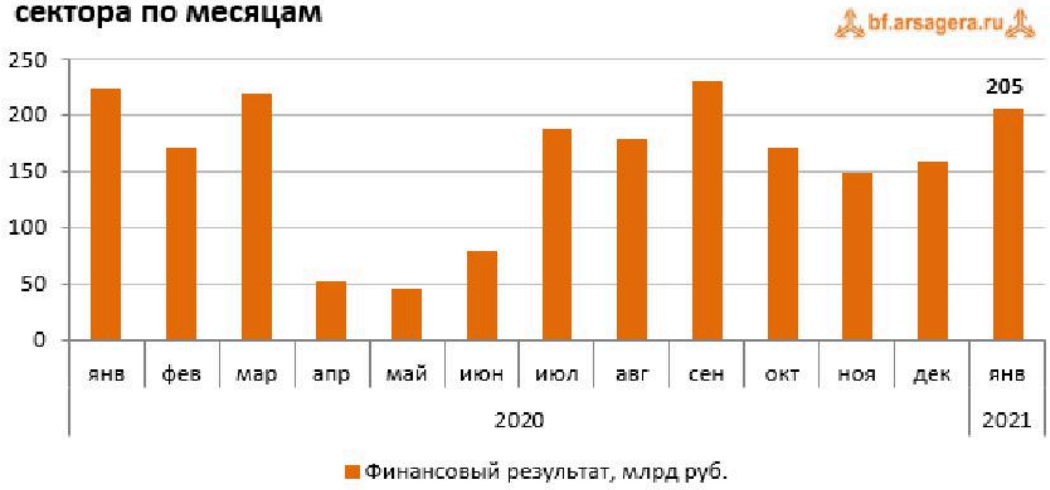
bf.arsagera.ru Вид продукции	Январь 2021	Январь 2021 / Январь 2020	Январь 2021 / Декабрь 2020
Добыча угля, млн тонн	34,4	+3,5%	-5,4%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	43,2	-9,8%	+1,8%
Природный газ, млрд м3	60,3	+5,7%	+3,3%
Мясо скота, тыс. тонн	233	+3,4%	-14,9%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	369	-7,1%	-5,5%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	292	-13,7%	-12,3%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	12,8	+15,3%	-0,6%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	366	-7,6%	-12,6%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	1,3	-9,2%	-29,6%
Цемент, млн тонн	2,3	-5,7%	-29,2%
Бетон товарный, млн м3	1,5	-5,6%	-39,3%
Прокат готовый, млн тонн	5,7	+4,9%	+2,1%
Трубы стальные, млн тонн	0,8	-13,4%	-15,4%
Автомобили легковые, тыс. штук	94,3	+0,2%	-26,7%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	5,6	+50,1%	-70,2%

В добывающем сегменте отметим увеличение объемов добычи угля и природного газа (на 3,5% и 5,7% соответственно) при одновременном сокращении добычи нефти (-9,8%) на фоне действия договора ОПЕК+ об ограничении добычи. В продовольственном сегменте динамика выпуска разнонаправленная: так, производство мяса скота в январе выросло на 3,4%, при этом выпуск мяса птицы сократился на 7,1%, а выпуск рыбы - снизился на 13,7%. Динамика производства стройматериалов в январе была отрицательной, а темпы снижения варьировались от 6% до 9%. Наиболее сильное сокращение показали объемы выпуска блоков и других сборных строительных изделий (-9,2%). В тяжелой промышленности динамика выпуска была разнонаправленной. Так, производство стальных труб сократилось на 13,4%, а готового проката – выросло на 4,9%. При этом производство легковых автомобилей в январе практически не изменилось по сравнению с соответствующим периодом 2020 года, а выпуск грузовых автотранспортных средств взлетел на 50,1%. Следует отметить, что, по сообщению Интерфакса, это рекордные темпы роста для данной позиции за последние 10 лет.

Переходя к финансовым результатам российских компаний, отметим, что в феврале Росстат не публиковал традиционных данных о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора). Публикация данных о сальдированном финансовом результате российских компаний по итогам 2020 года состоялась уже в первой декаде марта. Тем не менее, Банк России в отчетном периоде предоставил данные о прибыли банковского сектора по итогам января 2021 года.

Банковский сектор после прибыли в 159 млрд руб. в декабре прошлого года в январе 2021 года заработал 205 млрд руб. на фоне положительной валютной переоценки вследствие ослабления рубля При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила 86,7 млрд руб. В январе 2020 года прибыль сектора составила 223 млрд руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов увеличился на 1,4%, составив 105,3 трлн руб. Объем кредитов нефинансовым организациям увеличился на 1,7 трлн руб. (+4,6%) до 38,3 трлн руб. При этом кредитный портфель физических лиц увеличился на 484 млрд руб. (+2,4%) до 20,5 трлн руб. По состоянию на 1 февраля 2021 года совокупный объем кредитов экономике (без учета финансовых организаций) составил 58,8 трлн руб. (+3,8%).

Что касается инфляции на потребительском рынке, то в феврале 2021 года недельный рост цен держался на уровне 0,2%. По итогам месяца цены увеличились на 0,78%. С начала текущего года инфляция составила 1,46%. В годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция ускорилась до 5,67% после 5,19% на 1 февраля.

Динамика инфляции по месяцам в 2019-2021 гг.

bf.arsagera.ru

Месяц	2019	2020
Октябрь	-0,2%	0,4%
Ноябрь	0,3%	0,7%
Декабрь	0,4%	0,8%
	2020	**2021**
Январь	0,4%	0,7%
Февраль	0,3%	0,8%

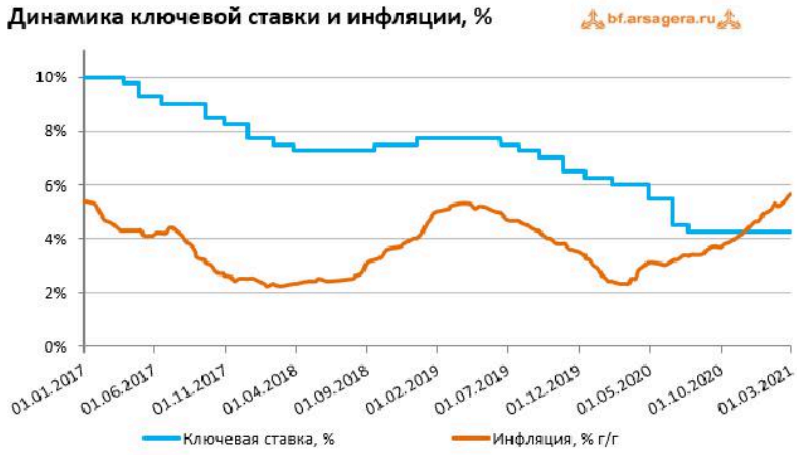
Динамика обменного курса рубля – это один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен. В феврале текущего года среднее значение курса доллара изменилось незначительно (74,3 руб. после 74,2 руб. за доллар в январе). Однако на фоне роста цен на нефть более чем на 18% за месяц, к концу февраля курс доллара снизился до 74,4 руб. с 76,3 на начало месяца.

Динамика официального курса доллара США в 2020-2021 гг.

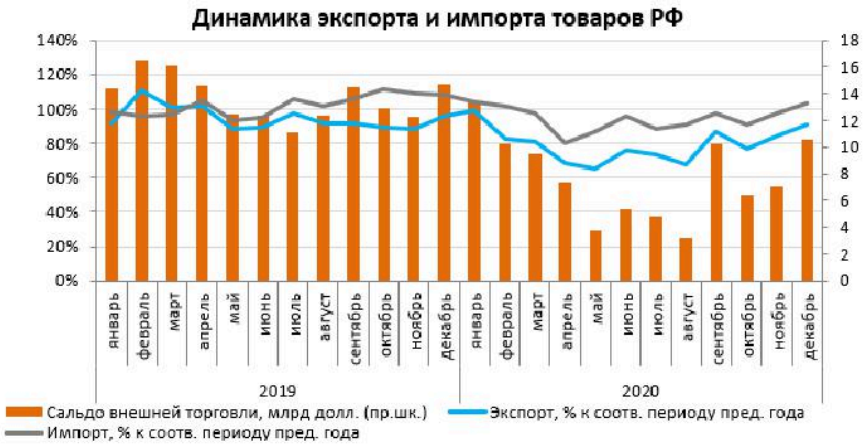
bf.arsagera.ru

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Ноябрь'20	79,3	75,9	76,8
Декабрь'20	75,9	73,9	74,2
Январь'21	73,9	76,3	74,4
Февраль'21	76,3	74,4	74,3

Стоит отметить, что 12 февраля состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была сохранена на уровне 4,25%. В заявлении по итогам заседания отмечалось, что темп роста потребительских цен продолжает оставаться на повышенном уровне, а восстановление спроса происходит быстрее и носит более устойчивый характер, чем ожидалось ранее. Кроме того, сохраняются ограничения со стороны предложения, что продолжает оказывать повышательное давление на цены. Инфляционные ожидания, по оценке ЦБ, также остаются на повышенном уровне. На фоне этих условий, по прогнозу регулятора, в феврале-марте годовая инфляция достигнет своего максимума и в дальнейшем будет снижаться, а по итогам года окажется в диапазоне 3,7-4,2%. Наш текущий прогноз по инфляции на 2021 год составляет 3,9%. При этом уже 19 марта, на следующем Совете директоров ЦБ, регулятор повысил ставку на 0,25 б.п. до 4,5%.



Помимо решений в области денежно-кредитной политики, существенное влияние на курс рубля оказывает состояние внешней торговли. В отчетном периоде ЦБ опубликовал данные о внешней торговле товарами по итогам 2020 года. По данным Банка России, товарный экспорт составил 331,7 млрд долл. (-20,8%). В то же время товарный импорт составил 239,7 млрд долл., сократившись на 5,7% к 2019 году. Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 92 млрд долл. (-44%).



Как можно видеть, после достижения в первом квартале 2020 года экспортом и импортом товаров максимальных темпов снижения на годовом окне, в дальнейшем наблюдалось их постепенное восстановление. Ускоренное снижение экспорта над импортом в 2020 году обусловило повышенное давление на сальдо внешней торговли в мае-августе прошедшего года (в этот период оно находилось на уровне 3-5 млрд долл.), и только в сентябре положительное сальдо внешней торговли составило 10 млрд долл., что оказалось максимальным уровнем с января 2020 года. Затем, в октябре-ноябре последовало очередное снижение сальдо внешней торговли (до 6-7 млрд долл.), обусловленное ускоренным сокращением экспорта над импортом товаров, а в декабре величина сальдо внешней торговли вернулась к 10 млрд долл. (уровень февраля 2020 года). В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров по итогам прошедшего года.

Экспорт и импорт важнейших товаров в 2020 г.

bf.arsagera.ru

Показатель	Млрд долл. США	2020 / 2019, %
Экспорт, в т. ч.	331,7	-20,8
Топливно-энергетические товары	167,0	-36,6
Металлы и изделия из них, в т. ч.	34,9	-7,2
черные металлы	19,4	-11,5
цветные металлы	14,4	+0,8
Машины, оборудование и транспортные средства	25,1	-10,1
Продукция химической промышленности, в т. ч.	23,9	-11,9
калийные удобрения	1,8	-24,0
азотные удобрения	2,5	-14,2
Продовольственные товары и с/х сырье	29,6	+19,2
Импорт, в т. ч.	239,7	-5,7
Машины, оборудование, транспортные средства	110,2	-2,2
Продовольственные товары и с/х сырье	29,7	-0,9
Продукция химической промышленности	42,4	-11,4

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика экспорта важнейших товаров оказалась преимущественно отрицательной за исключением отдельных позиций, в то время как объемы импорта представленных ключевых позиций сократились по итогам года без исключений. Наиболее сильное снижение экспорта по итогам года показали топливно-энергетические товары (-36,6%) на фоне снижения среднегодовых цен на нефть и ограничения добычи в рамках договора ОПЕК+. Вывоз металлов и изделий из них сократился на 7,2%. На фоне сокращения общего экспорта продукции химической промышленности (-11,9%), экспорт калийных и азотных удобрений сократились на 24% и 14,2% соответственно. Из всех показателей выделяется экспорт продовольственных товаров и с/х сырья (+19,2%), вероятно, на фоне роста мировых цен на продовольствие. Что касается импорта, то здесь наиболее сильное снижение показал ввоз продукции химической промышленности (-11,4%), в то время как импорт машин и оборудования, а также продовольственных товаров изменился незначительно (минус 2,2% и 0,9% соответственно).

Продолжение сокращения товарного экспорта привело, в частности, к падению положительного сальдо платежного баланса в начале 2021 года. Этот и другие ключевые агрегаты платежного баланса по итогам января были опубликованы в первой половине февраля. Они представлены в следующей таблице:

bf.arsagera.ru

Показатель	Январь 2020	Январь 2021	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	10,6	6,8	-35,8%
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	9,1	8,0	-12,1%
	1.02.20	**1.02.21**	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	562,3	590,7	+5,1%

По пояснениям Банка России, на динамику величины сальдо счета текущих операций, упавшего почти на 36% к январю 2020 года, оказало влияние сжатие профицита торгового баланса, во многом обусловленное сокращением экспорта товаров из-за менее благоприятной ценовой конъюнктуры рынка углеводородов. Что касается оттока капитала, то объем чистого вывоза капитала частным сектором по итогам января в размере 8 млрд долл. (-12,1%) был сформирован преимущественно небанковским сектором.

8.2. Анализ влияния политической и экономической ситуации на рынок недвижимости РФ.[4]

На российский рынок недвижимости большое влияние оказали переход на проектное финансирование и искусственное создание повышенного спроса в связи с ним. Не секрет, что девелоперы выкупали объёмы в объектах через дочерние компании, чтобы достичь необходимого показателя в 30% проданных лотов. Причём речь сейчас не о привилегированных застройщиках, а о рядовых частных компаниях, в том числе из рейтинга самых надёжных.

Второе важное событие рынка недвижимости — это неоднократное снижение ключевой ставки ЦБ и последовавшее вслед за этим падение ставок по ипотеке. Третьим моментом можно назвать участившиеся случаи банкротства среди застройщиков, но это, скорее, следствие перехода к проектному финансированию.

Вот, что получается по итогам года, — падение спроса осенью после ударного лета было ощутимым, но его сгладило снижение ипотечных процентных ставок и, как следствие, новый всплеск покупательской активности. В результате продажи просели на 10-12% в сравнении с летом и на 2-3% относительно показателей прошлой осени. Это всё равно печальный результат, поскольку осенние месяцы традиционно считаются наиболее активными в этой сфере.

Эксперт рынка недвижимости Академии управления финансами и инвестициями Алексей Кричевский напомнил NEWS.ru, что переход на эскроу-счета очень сильно «перегрел» рынок. Напугав покупателей шумом про повышение цен на 20-30%, девелоперы сорвали куш в июле-августе. Другое дело, что этот взлёт продаж аукнется в течение следующих двух лет, но и здесь есть определённая «подушка безопасности» — заранее выкупленные «дочками» объёмы и дальнейший рост ипотечного портфеля благодаря снижению ключевой ставки 13 декабря.

При этом вокруг темы проектного финансирования до сих пор не утихают споры. С одной стороны, это, безусловно, правильный шаг, делающий рынок новостроек более цивилизованным и минимизирующий риски для покупателей. С другой, отмечает Кричевский, с рынка уйдут небольшие компании, обладающие индивидуальным подходом к строительству, но слишком скромными возможностями. Кроме того, ближайшие несколько лет всё равно будет происходить доработка законодательства в этой сфере. В частности, уже идут разговоры о субсидировании небольших региональных строительных фирм. И здесь основная задача законодателя — не допустить абсурдных поправок, к которым однозначно можно отнести начисление процентов на денежные средства на эскроу-счетах, поскольку предлагать начислять проценты на купленное имущество ничем, кроме абсурда, назвать нельзя.

Что же касается того, в каком направлении пойдёт рынок в скором будущем, ответ очевиден — в ближайшие два года он пройдёт фазу падения и ближе к 2024 году начнётся новый цикл роста. Стадия стагнации уже запущена, в 2020 году мы увидим выход больших объёмов лотов на рынок и нехватку спроса, поскольку у населения уже не останется свободных денежных средств для покупки недвижимости, а возможности ипотечного кредитования также не безграничны. Тем более, такого роста портфеля, как в прошлом и текущем годах, в ближайшее время не будет, несмотря на снижение ставок и относительную стабильность экономики РФ, говорит Кричевский.

В 2020 году стоит ожидать или полного отсутствия сильных колебаний цен на недвижимость, или их падения на 3-8%, возможно, и до 10% в ряде регионов с особо «перегретым» рынком. Стимулировать строительство станут национальные и федеральные

---

[4] *Источник: https://finance.rambler.ru/realty/43461909-chto-zhdet-rynok-nedvizhimosti-v-2020-godu/*

проекты, но и здесь есть проблема в виде искусственного ограничения количества вводимого в эксплуатацию жилья на 75 млн кв. метров в год.

Постепенное восстановление может начаться в 2021 и 2022 году, когда объёмы сданных домов упадут из-за отсутствия предложения ввиду крайне малого числа строящихся через проектное финансирование объектов сегодня. Но к этому времени для покупателей комфорт уже может быть важнее стоимости: предпочтение будет отдаваться застройщикам, использующим индивидуальный подход и инновации в производственных циклах — системы «умный дом», экологичное производство, создание коворкинговых пространств внутри жилых комплексов. Также стоит ожидать выхода на рынок и альтернативных проектов в виде многоквартирных домов из CLT-панелей, но на горизонте пяти-семи лет.

8.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Объект оценки относится к сегменту вторичной жилой недвижимости, а именно квартиры в многоквартирных жилых домах.

Классификация квартир на вторичном рынке[5]

Типы квартир

Для классификации квартир на рынке недвижимости могут использоваться разные критерии – планировка жилья, материал и тип дома, этажность и т.д. Однако ключевым и основополагающим параметром подобной классификации еще с советских времен остается количество комнат. Причина такого подхода кроется в том, что для большинства семей именно число комнат, а не метраж квартиры, является наиболее значимым фактором, определяющим комфорт проживания.

1-2-комнатные квартиры – самое ликвидное и востребованное жилье

Наиболее популярным типом жилья в настоящее время являются сравнительно доступные однокомнатные и двухкомнатные квартиры. Логику покупателей можно легко понять: «это не самая комфортная, но уже моя собственная квартира». К тому же, большая часть молодых семей вряд ли может рассчитывать на что-то большее в плане решения жилищной проблемы. Это же касается и одиноких молодых людей, которые недавно начали самостоятельную жизнь.

Относительно невысокие цены рассматриваются покупателями как основное преимущество 1-2-комнатных квартир. Это обусловлено тем, что цены на жилье пока еще остаются на таком уровне, что даже наиболее дешевые однокомнатные «малогабаритки» по карману отнюдь не каждому. Однако все же покупку такого жилья сегодня могут осилить многие, и потому дешевые квартиры стали востребованным высоколиквидным товаром с хорошей инвестиционной привлекательностью.

Недорогая квартира легко продается и быстро сдается в аренду, и если появляется возможность, ее всегда можно поменять на более комфортное жилье. Подобная ситуация на рынке недвижимости скорее всего сохранится еще многие годы, поэтому спада спроса на дешевую недвижимость не предвидится. Наиболее доступным жильем в большинстве городов России являются «хрущевки», построенные в ныне непрестижных районах. Исключением скоро станет Москва, которая в ближайшем будущем планирует окончательно избавиться от устаревших зданий.

Примечателен тот факт, что в течение многих лет однокомнатные квартиры удерживали лидерство в покупательском спросе с большим отрывом. В последние годы проявилась новая тенденция: двухкомнатные квартиры стали сокращать разрыв, хотя «однушки» все еще лидируют в покупательском рейтинге. Причина, вероятно, кроется в сравнительно небольшой разнице в цене между однокомнатным и двухкомнатным экономичным жильем, в то время как «двушки» куда удобнее и комфортнее для жизни.

Многокомнатные квартиры – возможность жить нормально или роскошь?

Если судить по меркам европейских стран, 3-4-комнатную квартиру можно назвать минимальным по размерам жильем для нормальной жизни. Однако в России наличие трех, четырех и большего количества комнат в квартире, является скорее признаком хорошего достатка. Хотя в рейтинге недорогого жилья трехкомнатные квартиры тоже подросли, но

---

[5] *Источник: http://my-new-home.ru/Analitics/Typesflats/*

дефицитным товаром на рынке отнюдь не стали. Подобная ситуация характерна и для четырехкомнатного жилья: предложение на рынке таких квартир значительно превышает спрос, несмотря на то, что большая часть семей старается улучшить жилищные условия при любом удобном случае.

Вышеописанная ситуация характерна для сектора недорогой недвижимости эконом-класса. Однако в сегменте дорогих квартир дела обстоят несколько иначе. Здесь к числу наиболее востребованных относятся трехкомнатные квартиры, поскольку для большей части покупателей они обладают наилучшим сочетанием количества жилой площади, числа комнат и стоимости жилья. Нужно отметить, что в последнее время четырехкомнатные квартиры фактически не закладываются в проектах эконом-класса. Поэтому такое предложение, как многокомнатная квартира от застройщика, постепенно перемещается в сектор жилья бизнес класса. Примечателен и тот факт, что в последние годы в бизнес классе существует устойчивая тенденция к снижению общей площади возводимого жилья.

Возвращаясь к сегменту эконом-класса, отметим, что наиболее ликвидными на вторичном рынке являются 3-4-комнатные малогабаритки-хрущевки, имеющие из-за небольшой площади относительно доступную стоимость. Продаются они достаточно быстро, но подобных предложений на рынке жилья, увы, не так много.

Разобраться в сегодняшних реалиях рынка недвижимости не так просто, поскольку классификация квартир различными агентствами недвижимости может сильно отличаться. Тем не менее, существуют и общие для всех параметры классификации жилья, которые стоит рассмотреть немного подробнее.

Вторичный рынок жилья можно очень условно разделить на три категории: высшая, средняя и низшая. При этом характеристик для классификации у вторичных квартир ощутимо больше, чем у новостроек. Это дата строительства, месторасположение, материал здания, площадь и планировочные решения, высота потолков, техническое состояние дома и квартиры. В результате, одинаковые типовые квартиры могут находиться в разных ценовых сегментах, в зависимости от района расположения и состояния дома. Престижный район и наличие хорошего ремонта рассматриваются как признаки высшей категории, а старый дом в непрестижном районе на окраине – низшей.

Наиболее популярная методика «сортировки» вторичного жилья – по планировке, а планировочных решений достаточно много. Рассмотрим планировки и их сокращенные обозначения, используемые риелторами.

«Сталинка» – жилье в домах «старого фонда», возводимых в 1950-1963 годах. Это полногабаритная квартира (ПГ) в старом, но добротном кирпичном доме, с большой кухней (до 15 кв. м), высокими потолками (до 3,5 м) и изолированными комнатами. Площадь «однушки» – от 40 кв. м, «трешки» – до 110 «квадратов».

«Улучшенка» – жилье с улучшенной планировкой (УП), возведенное с конца 1970-х годов до начала 1990-х годов. Это панельные здания высотой до 16 этажей, оснащенные лифтами и мусоропроводами. УП-квартиры имеют раздельные комнаты, приличных размеров кухни (8-9 кв. м), высоту потолков 2,7 метров. Площадь однокомнатной квартиры – 39 кв. м, «двушки» – 53 кв. м, «трешки» – 69 кв. м.

Типовые или стандартные квартиры (Тип., Ст.) располагаются в панельных пятиэтажках, которые возводились в 1970-1980-х годах. Квартиры имеют смежные или изолированные комнаты с кухней 6-7 кв. м, высота потолков – 2,6-2,75 метров. В те годы использовалось несколько типовых проектов, поэтому стандартные квартиры порой разделяют на подвиды («чешка», «полька» и т.д.). Метраж однокомнатной квартиры – 32-35 кв. м, двухкомнатной – 44 кв. м, «трешки» – 63-65 кв. м, четырехкомнатной – 70-89 кв. м.

«Хрущевки» (ХР) – квартиры в пятиэтажках 1957-1973 годов постройки, возведенные в рамках реализации жилищной программы времен Хрущева. В настоящее время это наиболее недорогой сегмент жилья, что обусловлено низким уровнем комфорта маленьких неудобных квартир, а также плохим техническим состоянием домов. В квартирах имеются смежные и раздельные комнаты, площадь кухонь – 4-6 кв. м, высота потолков – 2,5 м. Площадь «однушек» – 30 кв. м, двухкомнатных – 43 кв. м, трехкомнатных квартир – 60 кв. м.

«Малогабаритки» (МГ) – это маленькие компактные квартиры, построенные в разное время, и имеющие, как правило, одну комнату.

Данная классификация помогает риелторам, покупателям и продавцам недвижимости ориентироваться на рынке. При покупке или продаже жилья квартиру относят его к тому или иному классу, что позволяет значительно облегчить процесс поиска продавца/покупателя и сэкономить время всем участникам рынка жилой недвижимости.

8.4. Анализ рынка сектора недвижимости, к которому относится объект недвижимости, в месте расположении объекта оценки[6]

Рынок недвижимости в Москве отличается от других городов России – как минимум потому, что там наряду с огромным спросом присутствует такое же мощное предложение. Столица растет или стагнирует вместе с экономикой, и нынешний кризис особенно подчеркнул это – после того, как в России объявили самоизоляцию и нерабочие дни, из Москвы начался отток арендаторов жилья. Правда, это было справедливо для всех крупных городов – лишившись работы, люди просто покидали столицу и возвращались домой. А еще уехали трудовые мигранты, поэтому спрос на аренду упал достаточно сильно. Вместе со спросом упали и цены – в некоторых случаях в пандемию аренда стала дешевле на 80%.

После оживления экономики началось движение и в секторе аренды жилья – и цены снова пошли вверх. К январю 2021 года цены дошли до уровня января 2020-го, причем в масштабах всей страны. Например, в ЦИАНе насчитали, что в среднем однокомнатную квартиру в городе-миллионнике можно снять за 17,1 тысяч рублей, а в «Этажах» цифра чуть выше, 17,6 тысяч рублей.

Что касается Москвы, то арендные ставки там примерно вдвое выше, чем в целом по крупным городам:

- однокомнатная квартира в январе 2021 года стоит 38,2 тысячи рублей в месяц – против 37,6 тысяч в декабре 2020-го, и 36,6 тысяч рублей годом ранее;
- двухкомнатную квартиру можно снять за 53,7 тысячи рублей, тогда как в декабре за нее просили 52,5 тысячи рублей, а в январе прошлого года – 51,9 тысячи рублей.

То есть, спрос на квартиры в аренду восстановился примерно до уровня прошлого года, цены с тех пор выросли даже меньше, чем официальная инфляция.

При этом спрос на жилье пока восстанавливается медленно – из-за введенных осенью ограничительных мер многие снова лишились доходов или отложили переезд в Москву до лучших времен. Правда, аналитики не ждут роста спроса на аренду и дальше – многие попросту уехали обратно в регионы, поэтому рынок будет восстанавливаться несколько лет.

Просели все сегменты рынка – как бюджетное жилье, так и элитные квартиры. Правда, последние – из-за того, что в период самоизоляции предпочли переехать в загородные коттеджи, чтобы не сидеть в квартирах.

А еще в перспективе на рынке появится больший объем предложения жилья. Это связано с льготной ипотекой под 6,5% годовых – многие воспользовались программой и купили квартиры, рассчитывая в дальнейшем сдавать их в аренду. Учитывая, что ситуация такая встречается достаточно часто, на рынок одномоментно попадет много новых квартир, что может обрушить ставки за аренду.

Так что все покажут следующие месяцы – если власти и дальше будут снимать карантинные ограничения в связи с коронавирусом, в Москву будут возвращаться внутренние мигранты из регионов, то и рынок аренды оживет. Пока же предложение превышает спрос, поэтому ставки практически не растут. Кстати, это неплохой вариант снять жилье и сэкономить – главное при этом прописать фиксированную арендную плату хотя бы на год.

Если отбросить сезонность и связанные с пандемией колебания цен, то на стоимость аренды влияют всего несколько факторов:

- район – традиционно более дешевые квартиры предлагают в Зеленограде и Новой Москве;

---

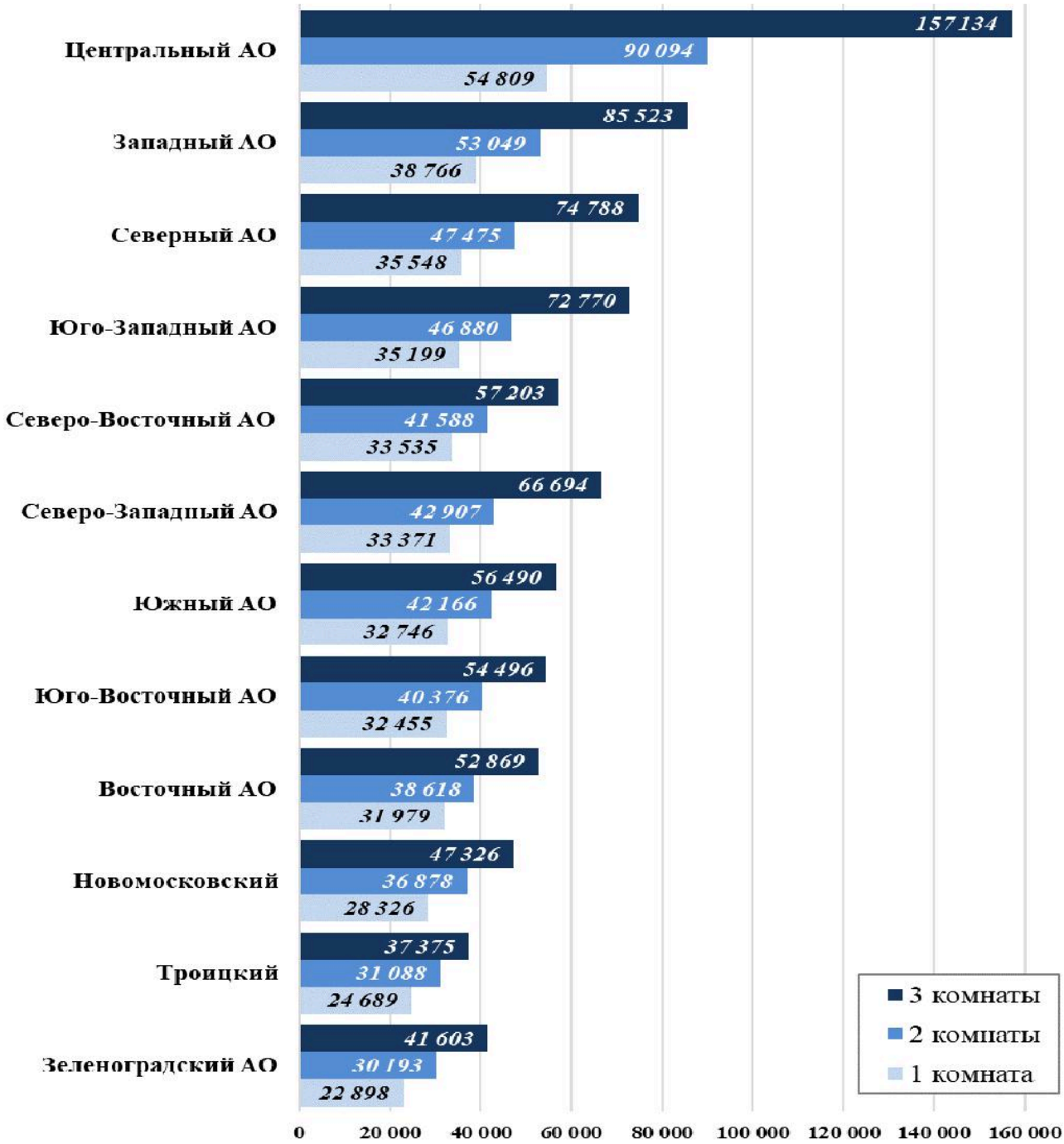
[6] *Источник:* https://bankstoday.net/last-articles/skolko-sejchas-stoit-arendovat-odnushku-v-moskve-i-ot-chego-zavisit-tsena

- расположение дома и транспортная доступность – здесь все как и прежде, чем ближе к метро (пешком или на автобусе), МЦК и другим транспортным системам, тем дороже;
- параметры самой квартиры и ее состояние – «бабушкин» ремонт традиционно снижает арендную плату.

Сильнее всего на цену аренды влияет район – так, по данным за январь разница между самым дешевым районом существенная – 31 979 рублей в Восточном административном округе против 54 809 рубелей в Центральном АО (если без учета Зеленограда и Новой Москвы).

Правда, среди районов, не относящихся к ЦАО, разница уже не так заметна:

Средние цены за аренду квартир в январе 2021 года



При желании можно найти квартиру и дешевле – как сообщило одно из агентств недвижимости, в столице можно найти малогабаритное жилье не дороже 16 тысяч рублей. Но малогабаритным оно будет в буквальном смысле слова – на площади в 9-10 квадратных мет-

ров там может уместиться буквально все необходимое. Если смотреть на квартиры в 15-23 квадратных метра, то минимум за такое жилье составляет уже 17-19 тысяч рублей, а за квартиру от 30 квадратных метров придется отдать 22 тысячи рублей в месяц и больше.

Что касается конкретных районов, то недорогую квартиру можно найти в Солнцево (24,7 тысяч рублей в среднем), Молжаниновском районе (25 тысяч), Ново-Переделкино (26,3 тысячи рублей), Бескудниковском районе (27 тысяч рублей) и некоторых других муниципальных районах. Правда, это все относится к «старой» Москве – а если смотреть на предложения в Зеленограде и ТиНАО, там есть еще более доступные предложения.

Второй фактор стоимости аренды – параметры самой квартиры. Так, «микростудии» могут сдаваться в аренду за очень небольшие деньги – владельцы переделывают одну большую квартиру в несколько таких «апартаментов» (что вообще-то сомнительно с точки зрения закона). Но спрос сейчас переходит в сегмент комфорт-класса, а такое жилье привлекает арендаторов с очень скромным бюджетом – например, студенты или работники с непостоянными заработками.

Те, кто столкнулся с вопросами аренды московских квадратных метров на практике, часто говорят и о человеческом факторе.

А еще нужно учитывать, что пандемия сильно изменила расклад сил на рынке. Если раньше, например, неплохо сдавались квартиры рядом с вузами, то сейчас их владельцы ищут хотя бы каких-то арендаторов (а «посуточные» квартиры пытаются сдать долгосрочно, потеряв на этом деньги). Особенно сильно пострадали микроквартиры «гостиничного» типа – теперь арендатором по карману более комфортное жилье.

Поэтому, как считает Александр Цыганов из Финуниверситета, сейчас вопрос цены стал куда важнее, чем качество ремонта или даже площадь квартиры:

Ковид сделал доступной аренду жилья в Москве для тех, кто в этом сейчас нуждается. Очевидно, что арендодатели этим не довольны и будут стремиться поднять плату при первых признаках оживления рынка. Поэтому арендаторам сегодня стоит поторопиться снять квартиру на выгодных условиях и постараться закрепить их на длительный срок.

На сегодня цена аренды зависит от расположения, качества дома и квартиры, но в меньшей степени чем при покупке жилья. Очень важный параметр — близость метро или места работы. Например, сдать квартиру у рынка или торгового центра часто проще, чем хорошо продать ее. Ранее создававшие спрос в локациях рядом с ВУЗами студенты в настоящее время не активны на рынке, так как московские институты и университеты перешли на дистанционное обучение и пока не ясно, когда оно закончится.

Наличие свежего ремонта и бытовой техники значительно повышает шансы на быструю сдачу, но не позволяют существенно повышать арендную плату, так как потенциальные арендаторы часто ограничивают поиск определенными и не очень большими суммами. При этом скорее сдастся квартира с нормальным ремонтом у метро, чем отлично отремонтированная квартира, до которой нужно добраться 30 минут на автобусе и вдали от центров трудоустройства.

Размер жилой площади тоже не слишком важен, редко кто из арендаторов обратит внимание на разницу в 2-3 квадратных метра. Ранее даже небольшие квартиры гостиничного типа и студии были вполне привлекательны для арендаторов, предполагавших прожить в них первые 1-2 года, прежде чем встанут на ноги. На это было до коронакризиса, сейчас же такие квартиры часто стоят пустыми и ожидают возвращения спроса, но собственники не готовы снижать далее арендную плату, справедливо опасаясь расходов на ремонт и амортизацию имущества, которые низкая арендная плата просто не покроет.

Александр Цыганов, руководитель департамента страхования и экономики социальной сферы Финансового университета при Правительстве России.

В любом случае, сейчас найти неплохой вариант и сговорчивых арендодателей стало гораздо проще, чем годом ранее – теперь рынок принадлежит арендаторам, что меняет расклад сил. И продлится это как минимум весь текущий год.

Москва из своих первоначальных границ значительно расширилась, самым масштабным было присоединение Троицкого и Новомосковского округа в 2012 году. Тогда площадь столи-

цы выросла в 2,4 раза, хотя население увеличилось всего на 250 тысяч человек. Но и до сих пор в ТиНАО самые низкие цены на аренду жилья (и чем ближе к Калужской области – тем дешевле).

Соответственно, граница между Москвой и Подмосковьем становится все менее очевидной. Так, если человек официально зарегистрирован в Москве, он пользуется всеми социальными программами – и это выгодно (в отличие от прописки в Московской области). Но в случае с арендой все не так очевидно – не каждый арендодатель зарегистрирует своих жильцов, поэтому выбор между окраиной Москвы и ближним Подмосковьем становится еще сложнее.

Кстати, начиная с апреля, резко вырос спрос на дачи и коттеджи в Московской области. Многих жителей столицы перевели на удаленную работу, а их детей – на дистанционное обучение. В Москве ввели ограничения на передвижение, и находиться в столице стало необязательно и не очень удобно. Соответственно, состоятельные москвичи начали искать жилье в пригороде.

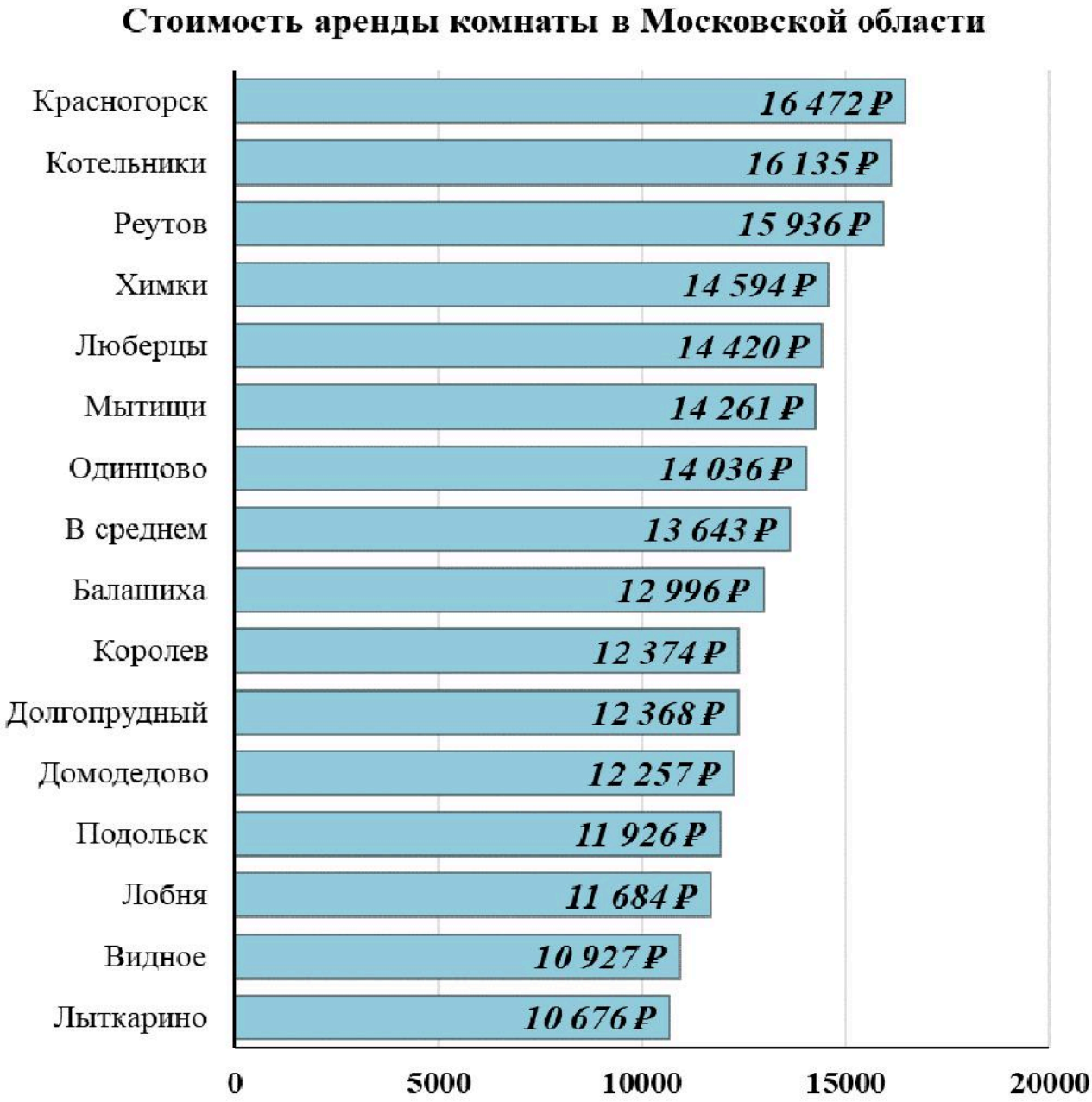
Средняя цена на аренду загородного дома в Подмосковье составила 82 тысячи рублей, но если отбросить дома по Рублевскому шоссе и пару других сверхдорогих локаций, останутся варианты по 50-60 тысяч рублей, а кое-где и вообще по 10-15 тысяч. Сейчас, конечно, спрос на такие объекты спал.

Правда, основной объем предложения в Московской области приходится на квартиры. И стоимость их вполне адекватная – самые дешевые варианты жилья находятся в Лыткарино, Дзержинском, Видном, Лобне и Королеве. В среднем снять квартиру в Московской области в конце 2020 года можно было за 24,8 тысячи рублей. На первый взгляд, это недорого (против московских 40 тысяч рублей), но все упирается в зарплаты и транспорт:

- вариант 1: жить в Москве и там же работать. Средняя зарплата в столице составляет 88,9 тысяч рублей, за минусом аренды остается около 48 тысяч рублей на руки. Кстати, эта цифра выше, чем медианная зарплата по России (35 тысяч рублей). То есть, работать и платить аренду в Москве выгоднее, чем работать в провинции, живя в своей квартире;
- вариант 2: жить в Московской области и там же работать. Средняя зарплата – всего 48,3 тысячи рублей, если отнять аренду, останется всего 23,5 тысячи рублей;
- вариант 3: жить в Московской области и работать в Москве. На руках останется около 64 тысяч рублей. Но нужно учитывать, что придется дополнительно отдать около 2,6 тысяч рублей на проездной на МЦД, плюс, возможно, придется платить за проезд по своему городу до железнодорожной станции. Однако главное, что отнимает такой вариант – несколько часов на дорогу туда и обратно каждый день. И если каждый час рабочего времени «стоит» порядка 500 рублей (из расчета средней зарплаты на 23 дня в месяц и 8 часов), то даже 2 часа на дорогу – это 23 тысячи рублей в месяц неявных потерь (которые можно было бы посвятить работе, самообразованию, уходом за детьми и т.д.).

Однако сейчас активно развиваются гибкие формы занятости, когда в офис можно приезжать 1-2 раза в неделю, а остальное время работать удаленно. В этом случае вариант с арендой в Московской области выглядит уже совершенно адекватно – не так далеко, как соседние областные центры, и не так дорого, как жить в самой Москве.

Кстати, существует и совершенно экстремальный вариант экономии на жилье – аренда комнаты в одном из городов Московской области. В 2020 году цены на комнаты были достаточно низкими:



Как видно, снять комнату в Московской области можно буквально за треть цены от того, что просят за однокомнатную квартиру в Москве. Конечно, соседство с другими людьми, общая кухня и санузел накладывают свои коррективы – но если нужно действительно сэкономить, а соседями будут коллеги по работе или родственники, все выглядит не так уж и плохо.

8.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка.

В ходе анализа рынка было выявлено несколько предложений об аренде комнат в квартирах, расположенных в многоэтажных панельных домах в месте расположения объекта оценки вдоль побережья Москвы-реки и актуальные на дату составления отчета Из выборки исключались ненадежные и повторяющиеся предложения, а также предложения об аренде объектов с классом и состоянием отделки, отличными от класса и состоянии отделки оцениваемого объекта, расположенных не на берегу реки.

Результаты представлены в таблице ниже.

Адрес	Общая площадь кв., м2	Класс отделки	Этажность	Лоджия (балкон)	Тип дома	Цена, руб./мес	Цена за м2, руб./год	Источник информации
Москва, Нагатинская наб., д. 40/1	9,00	стандарт	13/23	есть	панель	20 000,00	26 666,67	https://www.avito.ru/moskva/komnaty/komnata_9_m_v_3-k_1323_et._2022903506
Москва, Нагатинская наб., д. 40/1	18,00	стандарт	1/18	нет	панель	18 000,00	12 000,00	https://www.avito.ru/moskva/komnaty/komnata_18_m_v_3-k.118_et._2120558442
Москва, Коломенская наб., д. 22	10,00	стандарт	16/16	нет	панель	18 000,00	21 600,00	https://www.avito.ru/moskva/komnaty/komnata_10_m_v_3-k.1616_et._2053560879
Москва, Коломенская наб., д. 10	16,00	стандарт	7/16	нет	панель	17 000,00	12 750,00	https://afy.ru/moskva/snyat-komnatu/70002564748

Вся сомнительная и недостающая информация уточнялась Оценщиком в ходе телефонного интервьюирования продавцов (представителей продавцов) предложений.

8.6. Выбор единицы сравнения.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения оценщиком выбрана цена за 1 м^2 площади недвижимого имущества. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

8.7. Основные выводы по проведенному анализу

- В январе 2021 года падение ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, составило 2,4% к январю 2020 года;
- Промышленное производство в январе 2021 года в годовом выражении сократилось на 2,5% после увеличения на 2,1% в декабре 2020 года. При этом с исключением сезонного и календарного факторов промышленное производство снизилось на 3,8%;
- Банковский сектор в январе 2021 года заработал 205 млрд руб. прибыли, при этом на Сбербанк пришлось 86,7 млрд руб. В январе 2020 года прибыль сектора составила 223 млрд руб.;
- Потребительская инфляция в феврале 2021 года составила 0,78% после 0,67% по итогам января, при этом с начала года цены выросли на 1,5%, а в годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция ускорилась до 5,67% с 5,19% на 1 февраля;
- Среднее значение курса доллара США в феврале 2021 года изменилось незначительно, составив 74,3 руб. по сравнению с 74,4 руб. в январе;
- Товарный экспорт по итогам 2020 года составил 331,7 млрд долл. (-20,8%), при этом товарный импорт составил 239,7 млрд долл. (-5,7%). Положительное сальдо торгового баланса составило 92 млрд долл. (-44%);
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января 2021 года упало на 35,8% до 6,8 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала сократился на 12,1% и составил 8 млрд долл.
- Представленный анализ рынка является актуальным и соответствующим рыночной ситуации на дату оценки. Все произошедшие события с момента опубликования используемых аналитических материалов являются несущественными для сегмента рынка объекта оценки и не оказывающими на него влияния.

8.8. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Факторами, влияющими на цену, являются:

- престижность района;
- тип жилого дома;
- общая площадь;
- этаж, удобная планировка, большая кухня, лоджия, высота потолков и другие качественные признаки.

Самые дорогие и престижные - *монолитные дома.* Их отличает индивидуальность проекта, свободная планировка квартир, дающая возможность в обустройстве жилого пространства. Учитывается также расположение и планировка квартиры. Если она находится не в торце, это увеличивает цену. В случае углового или торцевого расположения квартиры или линейного расположения комнат, стоимость жилья может быть ниже аналогичного. Наличие холла увеличивает цену квартиры.

Плюсом будет охраняемость территории вокруг дома, наличие домофона или консьержки на входе в подъезд, наличие автостоянки или подземного гаража. Оценивается и объ-

ем жилплощади, на которую большое влияние имеет высота потолков. Самая популярная - 2,75- 3,2 метра. Менее востребованы квартиры с высотой потолков 4,5 метра.

Другими факторами, влияющими на стоимость квартиры, являются: изолированность комнат, вид из окон, этаж, наличие телефона. Отсутствие балкона или лоджии является недостатком, снижающим цену квартиры. Необходимо также учитывать состояние квартир. При анализе этого параметра можно выделить четыре основных вариантов: 1) требуется косметический ремонт; 2) требуется капитальный ремонт; 3) сделан ремонт; 4) сделан евроремонт (качественно).

Первый и третий варианты почти не влияют на цену, а только на быстроту продажи. При втором варианте квартира может быть продана при значительном снижении цены. При четвертом варианте квартира при продаже почти всегда оценивается дороже.

Цена является следствием стабильной экономической ситуации и роста платежеспособности населения. Это и определяет продолжающийся общий рост цен на рынке недвижимости.

Еще одним из важнейших факторов, определяющих рыночную стоимость объектов жилой недвижимости, является *местоположение*.

Элитность и престижность жилья в первую очередь зависит от района. Местоположение рассматривается как комплекс факторов, включающих в себя место, расположение, транспортную доступность, близость метро, экологию, социальное окружение, объем зеленых насаждений и других факторов инфраструктуры.

В зависимости от местоположения можно выделить:

а) элитные сооружения и жилье бизнес-класса (центр);

б) объекты среднего класса (2-3 остановки от кольцевой ветки метро);

в) районы массовой застройки (остальная территория города).

По спросу на первом месте - однокомнатные квартиры, на втором - двухкомнатные и на третьем - трехкомнатные.

8.9. Основные ценообразующие параметры

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость за объекты недвижимости. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, и их влияние на цену можно разбить на 2 группы: коммерческие и параметрические. К коммерческим параметрам относят объем передаваемых прав, финансовые условия, условия продажи, коммерческая привлекательность. Параметрические факторы рассматривают с точки зрения местоположения объекта, его конструктивных особенностей, соотношения площади застройки объекта и общей площади земельных участков объекта.

Передаваемые имущественные права.

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и стоимости. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. То есть, когда при сделке купли-продажи, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владения, пользования, распоряжения. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. По данному фактору, как правило, подбираются идентичные объекты, и корректировка не вводится.

Условия финансирования.

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные финансовые условия. Покупатель сопоставляемого объекта может принять действующий ипотечный кредитный договор по выгодной процентной ставке и уплатить цену выше рыночного уровня. Другие нерыночные финансовые схемы включают договор о продаже в рассрочку.

Условия продажи

Поправки на условия продажи обычно отражают мотивации покупателя и продавца. Во многих случаях условия продажи существенно влияют на цены сделки. Если в сделке вы-

явлены нерыночные условия продажи, то она может рассматриваться как сопоставимая, но с оговоркой. Обстоятельства продажи должны быть тщательно изучены, прежде чем будет сделана поправка, при этом условия продажи необходимо адекватно раскрывать в оценке.

Условия рынка

Сопоставимые сделки, заключенные в рыночных условиях, которые отличались от тех, что соответствовали оцениваемому объекту на фактическую дату оценки, требуют внесения поправки на какие-либо различия, влияющие на стоимость. Поправка на рыночные условия делается, если с момента заключения сопоставимых сделок стоимость основных типов недвижимости существенно изменилась в результате инфляционных или дефляционных процессов. Изменение рыночных условий может также произойти в результате колебаний спроса и предложения.

Следует учитывать изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия. (п.22 ФСО 7)

Корректировка на дату предложения применяется в тех случаях, если существует временной разрыв в датах предложений по отобранным объектам-аналогам.

Рынок недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи. Корректировка на торг связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» и комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать.

Вид использования и (или) зонирование

Следует учитывать любые различия в текущем использовании, или наиболее эффективном использовании оцениваемого и потенциально сопоставимого объектов. Для жилых квартир данный фактор не имеет значения.

Местоположение объекта

Поправка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. Наличие значительных расхождений может исключить объект недвижимости из числа сопоставимых. Большинство сопоставимых объектов в одном районе имеют схожие характеристики местоположения, но колебания могут существовать в пределах района.

Местоположение объекта оценки анализируется относительно местоположения других объектов.

Чтобы оценить рыночные предпочтения одного местоположения относительно других местоположений необходимо проанализировать продажи или предложения физически сходных объектов в разных местах.

Физические характеристики

Если физические характеристики оцениваемого и сопоставимого объектов различаются по многим параметрам, то каждое различие требует поправки. Физические различия включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер земельного участка, привлекательность, благоустройства и удобства. Экологическое состояние участка может быть принято во внимание.

На рынке жилой недвижимости данным элементов сравнения является размер квартиры. В большинстве случаев используется правило - при увеличении площади стоимость кв. м уменьшается, и наоборот.

Экономические характеристики

Экономические характеристики включают все атрибуты объекта, которые влияют на его доход. Данный элемент сравнения относят к доходным объектам Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество административного управления, состав арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, варианты продления

аренды, срок окончания договора аренды. Для жилых квартир данный фактор не имеет значения.

Другие характеристики

Состав и качественные характеристики инженерных коммуникаций оказывают значительное влияние на рыночную стоимость объектов недвижимости. При прочих равных условиях рыночная стоимость объектов недвижимости, обладающих всеми инженерными коммуникациями, выше.

Подробнее источники вводимых корректировок описаны в разделе с расчетами настоящего Отчета.

9. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) является одним из наиболее важных принципов при оценке имущественных комплексов. НЭИ — это «разумный и возможный вариант использования, который обеспечит объекту наивысшую текущую стоимость, определенную на дату проведения оценки. Другими словами, тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и который приводит к наивысшей стоимости пространственного базиса с размещенными на нем улучшениями[7].

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременные условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Обычно предполагается, что рыночная стоимость объекта недвижимости должна оцениваться с ориентировкой на НЭИ земельного участка, а не на его текущее использование, которое может быть неэффективным. Этот принцип является основополагающим в условиях рыночной экономики для принятия решений о будущей судьбе объектов недвижимости.

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

- ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность объекта (подъезд к нему), неудобства расположения объекта, скрытые опасности расположения.
- РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования объекта недвижимости представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.
- ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.
- ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ - возможность постоянного проживания.
- ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.
- МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость недвижимости. В качестве объектов оценки, эффективность использования которых рассматривается в данной главе, выступает квартира жилая. В нашем случае наилучшим и наиболее эффективным использованием принимается разрешенное использование квартиры – жилое.

---

[7] *Д. Фридман и Н. Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Дело, Москва, 1997 г.*

10.Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1, утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № № 297 от 20 мая 2015, процедура 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 (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, осуществляется сбор и анализ технической, рыночной, юридической, финансовой и другой информации, необходимой и достаточной для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а так же обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

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

Три основных подхода к оценке недвижимости:

Затратный подход

Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества.

Согласно затратному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется, как сумма восстановительной стоимости улучшений за вычетом накопленного износа, и предварительно оцененной стоимости участка земли.

Под улучшениями понимаются здания и сооружения, имеющиеся на участке, а также подведенные к нему инженерные сети.

Под восстановительной стоимостью понимаются затраты по воссозданию улучшений в первоначальном виде, включая в них прибыль строительной организации и инвестора.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом недвижимости на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Сравнительный подход

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество.

Согласно сравнительному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемой и сравнимой недвижимостью.

Доходный подход

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

Доходный подход включает в себя два основных метода. Согласно первому, стоимость недвижимости рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации с помощью одного из специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между имущественными стоимостями и уровнем

доходов - общего коэффициента капитализации или валового рентного множителя. В соответствии со вторым методом, делается прогноз относительно эксплуатационного дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта недвижимости в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов, с использованием специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает капиталовложения в данный объект недвижимости.

10.1. Расчет стоимости сравнительным подходом.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов, процедур и приемов оценки, основанных на расчете стоимости объекта оценки, исходя из сравнения его характеристик с характеристиками и ценами подобного имущества, по которым есть информация о недавних продажах на открытом рынке данного вида имущества, когда в сделке участвуют типичные покупатели и типичные продавцы, принимающие при этом независимые решения.

Сравнительный (рыночный) подход основан на использовании прямых рыночных данных по сделкам с объектами недвижимости, которые являются сопоставимыми с объектом оценки по местоположению и технико-экономическим характеристикам.

Сравнительный подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

В соответствии с принципом замещения описательная модель сравнительного подхода может быть представлена следующим утверждением: «ни один разумно действующий к своей пользе покупатель (инвестор) не заплатит за объект оценки больше, чем обойдется ему приобретение на рынке сходного объекта имущества, обладающего той же полезностью, что и объект оценки.

Обобщенная математическая модель сравнительного подхода по определению рыночной стоимости имущества имеет вид:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^{n} w_i \left(P_i + \sum_{i=1}^{k} \Delta P_{ij} \right)}{\sum_{i=1}^{n} w_i},$$

где **V** – стоимость объекта оценки;

Pi– цена i-го аналога;

ΔPij – корректирующая поправка цены i-го аналога на различие с объектом оценки по j-му ценообразующему фактору;

wi– весовой коэффициент i-го аналога;

n – количество объектов-аналогов;

k – количество анализируемых ценообразующих факторов.

Реализация сравнительного подхода осуществляется в рамках метода сравнения продаж, который представляет собой процедуру расчета рыночной стоимости посредством анализа рыночных данных схожих объектов недвижимости и сопоставления их с оцениваемым объектом.

При оценке методом сравнительного анализа продаж учитываются:

* спрос и предложение. (Цены на имущество устанавливаются в процессе переговоров между покупателями и продавцами на рынке: покупатели представляют на рынке сторону «Спрос», а продавцы - «Предложение». Если спрос на определенный вид имущества велик, то цены имеют тенденцию к повышению; если спрос низок, то цены снижаются);

* сбалансированность. (Предложение и спрос стремятся к установлению равновесия, или баланса, на рынке. Однако точка равновесия обычно недостижима, потому что спрос и предложение постоянно изменяются. Рост населения, изменение финансовых воз-

можностей, вкусов потребителей и их предпочтений приводит к тому, что спрос все время меняется. Точно также на предложение влияет наличие на рынке дополнительных товаров);

* замещение. (Замещение означает, что стоимость объекта, которому на рынке может быть найдена замена, стремится к стоимости приобретения равного по свойствам объекта заменителя);

* внешние факторы. (Внешние силы, положительные и отрицательные, напрямую влияют на стоимость. Так как недвижимость по своей природе закреплена на одном месте, эти внешние силы становятся первостепенными при анализе стоимости).

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сборе информации об аналогичных предложениях и продажах для последующего сравнения, которое позволяет определить рыночные корректировки по существенным факторам, отличающим оцениваемый объект от выбранных для сравнения.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях метод прямого сравнительного анализа продаж при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен зарегистрированных сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу с последующей корректировкой последних.

Географические ограничения сбора данных зависят от характера и типа оцениваемой недвижимости. Рыночные границы определяют район, где находятся потенциальные покупатели сопоставимых объектов. Если схожие объекты покупаются и продаются в том же районе, что и оцениваемая недвижимость, поиск данных имеет относительную ограниченность. Однако в ряде случаев район поиска расширяется, включением в него схожих районов. Некоторые типа объектов имеют национальные, региональные и даже международные рынки.

Цены продажи и предложения отражают различные факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости в разной степени. Для определения относительной значимости этих факторов используют методы количественного и качественного анализа.

Последовательность действий при реализации метода сравнительного анализа продаж:

1. Исследование рынка и сбор информации по сделкам, листингам и другим предложениям о покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту с точки зрения таких характеристик, как тип объекта, дат продажи, размер, физическое состояние, местоположение и зонирование;
2. Проверка точности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре;
3. Выбор значимых единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
4. Сравнение схожих проданных объектов с оцениваемой недвижимостью с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта или исключение проданного объекта из числа сопоставимых объектов;
5. Сведение различных показателей стоимости, полученных в ходе анализа сопоставимых объектов, в единое значение или диапазон значений стоимости, диапазон значений может быть предпочтительнее единого показателя для объекта, оцениваемого в условиях несовершенного рынка, в котором отмечаются существенные колебания экономических параметров. Проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

Элементы сравнения.

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого Объекта цены аналогов необходимо проанализировать и при необходимости скорректировать по следующим элементам сравнения, установленным в пп. е п. 22 ФСО №7:

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

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

5. Вид использования и (или) зонирование;

6. Местоположение объекта;

7. Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Идентификация и определение поправок.

Для идентификации и определения поправок можно использовать различные методы анализа.

На выбор методов анализа в рамках сравнительного подхода в значительной степени влияет количество и качество исходной информации, используемой для расчета стоимости.

В целом различают две большие группы методов анализа в рамках сравнительного подхода:

- Качественные методы анализа;
- Количественные методы анализа.

Выбор той или иной группы методов зависит от цели оценки, а также от количества и качества исходной информации, привлекаемой для оценки рыночной стоимости.

Основное отличие количественных методов от качественных заключается в использовании формализованных математических процедур и методов.

Качественные методы предполагают использование логического анализа чаще всего на интуитивном уровне.

Алгоритм выбора метода реализации сравнительного подхода и формирования конечного результата можно представить в виде блок-схемы:

В представленной блок-схеме важным является понятие «требования к точности оценки». Термин «высокие требования к точности оценки» означает, что помимо точечного

значения необходимо указание на доверительный интервал, в котором находится найденное значение стоимости, и на ошибку такой оценки. Термин «низкие требования к точности» даже при необходимости выведения точечного значения не требует количественных оценок точности.

Важным, в данной блок-схеме, также выступает этап анализа достаточности информации. Он, по сути, предопределяет возможность использования количественных или качественных методов оценки стоимости. Наиболее чувствительны к количеству информации количественные методы. Существует достаточно жесткое правило соотношения количества ценообразующих факторов и количества объектов-аналогов. Не вдаваясь в подробности можно сказать, что количество аналогов должно быть не меньше количества ценообразующих факторов, по которым необходимо выполнить корректировки на различие с объектом оценки.

Если количество аналогов больше или равно количеству ценообразующих факторов, то для анализа используются методы первой группы:

- анализ пар данных (продажи и перепродажи одинаковых или одних и тех же объектов);
- анализ групп данных;
- статистический анализ (двумерный статистический анализ и метод множественной регрессии и корреляции);
- графический анализ;
- анализ чувствительности;
- анализ тенденций;
- анализ затрат;
- анализ вторичных данных;
- метод прямого сравнения;
- метод капитализации арендных различий.

Если количество аналогов меньше количества ценообразующих факторов, то для оценки используются методы второй группы:

- метод построения квалиметрической модели;
- относительный сравнительный анализ;
- метод интервью;
- метод экспертных оценок (ранговый анализ).

Количественные методы анализа.

Количественные методы анализа предусматривают использование математических расчетов, чтобы определить элементы сравнения, требующие внесения поправок.

Анализ пар данных представляет собой метод математической дедукции и позволяет определить различие между сопоставимым объектом, не имеющим различающегося элемента, и объектом у которого имеется отличие от оцениваемого объекта. Если рассматриваются несколько элементов сравнения, то возможно изучение дополнительных пар данных для выделения различающихся элементов.

Анализ групп данных предусматривает группирование данных по независимым переменным и расчет эквивалентных типичных показателей стоимости. Эти группы анализируют попарно, чтобы определить зависимый переменный показатель.

Анализ чувствительности – это метод, применяемый для определения влияния отдельных переменных на стоимость. Анализ пар данных и групп данных представляют собой варианты анализа чувствительности.

Статистические методы анализа включают математическую дедукцию, корреляционный и регрессионный анализы. Линейная и множественная регрессия могут служить эффективным инструментом анализа для определения рыночных ситуаций, если сформирована соответствующая база банных. Эффективность регрессионного анализа ограничена числом

элементов или факторов, влияющих на цену. Чем больше факторов отражает сделка, тем более крупной должна быть база данных, чтобы идентифицировать взаимосвязи.

Графический анализ является вариантом статистического анализа, позволяющего оценщику сделать вывод посредством визуальной интерпретации данных графического изображения и применения статистических методов подбора кривых. Простое графическое изображения сгруппированных данных может проиллюстрировать то, как рынок реагирует на колебания элементов сравнения.

Анализ трендов применяют, когда имеются крупные массивы рыночных данных. Он особенно полезен, когда имеется ограниченный хорошо сопоставимый объем данных о продажах и крупная база данных по объектам с менее схожими характеристиками. Различные элементы, влияющие на цену продажи, проверяют, чтобы определить их рыночную чувствительность.

В **анализе затрат** в качестве основы для внесения поправок используются такие показатели расходов, как остаточная стоимость здания, затраты для ремонта и т.п.

Анализ вторичных данных состоит в определении поправок, которые используют данные, не имеющие прямого отношения к оцениваемому или сравниваемым объектам. Вторичные данные характеризуют общий рынок недвижимости. Как правило, их собирают посредством исследовательской фирмы или государственной организации.

Прямые сравнения могут производиться между сопоставимыми объектами, которые схожи по всем характеристикам кроме одной, например, жилой дом с гаражом, который не отвечает рыночным стандартам, или промышленный объект на участке с избыточной площадью.

Капитализация арендных различий может использоваться для получения поправки, когда арендные убытки, понесенные сопоставимым объектом, отражают конкретный недостаток у сопоставимого объекта.

Качественные методы анализа.

Качественные методы анализа применяют, поскольку они отражают несовершенный характер рынков недвижимости.

Метод построения квалиметрической модели заключается в определении интегрального коэффициента качества оцениваемого объекта и объектов-аналогов. Соотнесение выявленных цен аналогов с конкретными показателями их качества позволяет определить стоимость оцениваемого объекта.

Относительный сравнительный анализ заключается в выявлении взаимосвязей, выявленных на основе рыночных данных без использования расчетов. В основе метода лежит анализ сопоставимых продаж с целью сравнения характеристик сопоставимых объектов с оцениваемыми объектом собственности. В отличие от количественного анализа поправки в методе относительного сравнительного анализа не выражаются в денежном виде или в процентных значениях.

Анализ ранжирования данных представляет собой вариант относительного сравнительного анализа. В анализе ранжирования данных сопоставимые продажи ранжируют в возрастающем или убывающем порядке. Затем, анализируется каждая сделка, чтобы определить относительную позицию оцениваемого объекта в массиве данных.

Личные интервью могут выявить мнение осведомленных участников оцениваемого объекта недвижимости. Такую информацию следует рассматривать как вторичные данные.

В настоящее время в связи с развитием конкурентного рынка недвижимости все более применимым становится метод статистического анализа, относящийся к группе методов количественного анализа. При наличии достаточного объема достоверной рыночной информации по сделкам или предложениям аналогичных объектов недвижимости данный метод позволяет получить очень качественный и достоверный результат стоимости, объективно отображающий всю сложившуюся ситуацию на рассматриваемом сегменте рынка. Также из группы методов количественного анализа широкое применение имеет метод парных продаж. Данный метод используется при ограниченном количестве аналогов.

Из группы методов качественного анализа наиболее применимым является метод построения квалиметрической модели, в котором комбинируются объективные характеристики объекта и экспертные оценки. Данный метод используется в случае затруднительного подбора объектов-аналогов, необходимых для реализации указанных ранее методов.

Типы поправок.

Поправки, полученные с помощью количественных методов, можно применять в отношении сопоставимых объектов как процентные значения или денежные суммы. Поправки можно применять разными способами в зависимости от того, как взаимосвязь объектов воспринимается рынком.

Оценщик использует расчеты, чтобы определить поправки, однако математические расчеты не должны превалировать над суждениями оценщика. Оценка включает творческий аспект принятия решения на основе интерпретирования количественных данных.

Последовательность применения поправок.

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно по формуле:

$$Ц^{кор} = Ц * (1 + a_1 * \Delta x_1) * (1 + a_2 * \Delta x_2) * \ldots * (1 + a_r * \Delta x_r)$$

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

В целом, последовательность корректировок можно представить следующим образом:

$$Ц_i^{кор} = Ц_i * (1 + a_1 * \Delta x_1) * (1 + a_2 * \Delta x_2) * \ldots * (1 + a_r * \Delta x_r) * (1 + a_{r+1} * \Delta x_{r+1} + \ldots + a_k * \Delta x_k)$$

где $Ц_i$ – цена i-го аналога до корректировки;

$Ц_i^{кор}$ - цена i-го аналога после выполнения всех корректировок;

$a_1, \ldots, a_k$ - корректирующие коэффициенты;

Δx_j - разность значений j-го ценообразующего фактора объекта оценки и объекта-аналога.

Цена i-го аналога после выполнения всех корректировок представляет собой показатель стоимости объекта оценки, полученный на основе информации о цене этого аналога.

Ниже представлено табличное выражение последовательности корректировок цены аналога.

Таблица 3. Последовательность корректировок цены аналога

№ п/п	Элемент сравнения	Корректировка цены
	Цена продажи аналога	$Ц_а$
Первая группа элементов сравнения		
1	Корректировка на переданные имущественные права	$a_1 \Delta x_1$
	Скорректированная цена	$Ц_{а1} = Ц_а * (1 + a_1 \Delta x_1)$
2	Корректировка на условия финансирования	$A_2 \Delta x_2$
	Скорректированная цена	$Ц_{а2} = Ц_{а1} * (1 + a_2 \Delta x_2)$
3	Корректировка на условия продажи	$A_3 \Delta x_3$
	Скорректированная цена	$Ц_{а3} = Ц_{а2} * (1 + a_3 \Delta x_3)$
4	Корректировка на расходы после покупки	$A_4 \Delta x_4$
	Скорректированная цена	$Ц_{а4} = Ц_{а3} * (1 + a_4 \Delta x_4)$
5	Корректировка на рыночные условия	$A_5 \Delta x_5$
	Скорректированная цена	$Ц_{а5} = Ц_{а4} * (1 + a_5 \Delta x_5)$

Вторая группа элементов сравнения		
6	Местоположение	$A_6\Delta x_6$
7	Физические характеристики	$A_7\Delta x_7$
8	Экономические характеристики	$A_8\Delta x_8$
9	Вид использования	$A_9\Delta x_9$
10	Компоненты, не входящие в состав недвижимости	$A_{10}\Delta x_{10}$
	Итого корректировка по элементам 6-10	$\sum_{j=6}^{10} a_j \Delta x_j$
	Показатель стоимости объекта оценки на основе корректировки цены объекта-аналога	$V_o = Ц_a^{кор} = Ц_{a5} * \left(1 + \sum_{j=6}^{10} a_j \Delta x_j\right)$

Корректировки на переданные имущественные права, условия финансирования, условия продажи и рыночные условия часто выражаются в процентном значении. Однако, после того как процентное значение получено на основе рыночных данных, рассчитывают денежный показатель для каждого элемента сравнения.

После внесения корректировок по первой группе элементов сравнения скорректированная цена продажи обычно преобразуется в соответствующую удельную цену для проведения дальнейших корректировок на местоположение, физические характеристики, экономические характеристики и компоненты, не входящие в состав недвижимости.

Согласование (обобщение) показателей стоимости является последним и достаточно важным этапом метода сравнительного анализа. В процессе этого этапа оценщик анализирует полученные показатели стоимостей объекта оценки и сводит их к диапазону значений или к единой величине. На этом этапе рассматриваются и тщательно взвешиваются достоинства и недостатки каждого показателя стоимости, надежности рыночных данных, а также используемых методов анализа.

Совместное использование методов количественного и качественного анализа

В практике оценочной деятельности доступная информация может позволить оценщику сделать количественные поправки для ряда элементов сравнения и выполнить качественный анализ факторов, которые не поддаются количественному определению. Качественные различия можно анализировать посредством ранжирования сопоставимых объектов в соответствии со степенью их сходства с объектом оценки. Значения различий могут служить основой при принятии решения о том, какие сопоставимые объекты являются наиболее надежными показателями стоимости объекта оценки. Качественный анализ признает недостатки рынков недвижимости и трудность точного определения различий между оцениваемыми и проданными объектами.

В целом процедура совместного использования методов расчета корректировок включает пять основных этапов:

1. Выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности;

2. Сравнение оцениваемого и сопоставляемых объектов по каждому элементу сравнения и расчет корректировок по элементам сравнения;

3. Расчет количественных корректировок по первой группе элементов сравнения;

4. Проведение качественного сравнительного анализа путем сравнения объекта оценки с сопоставимыми объектами после корректировки их цен по первой группе элементов сравнения и определение места оцениваемого объекта в вариационном ряду аналогов;

5. Расчет итогового значения стоимости объекта оценки или диапазона стоимостей, в которых может находиться наиболее вероятное значение итоговой стоимости.

Метод сравнения продаж применяется в отношении всех типов недвижимости, когда имеются в достаточном объеме свежие и надежные данные о сделках, чтобы определить тенденции рынка или стоимости на рынке. Для видов недвижимости, которые покупают и про-

дают на регулярной основе, метод сравнения продаж часто обеспечивает надежную основу определения рыночной стоимости.

Ввиду достаточного количества предложений на продажу аналогичных квартир, оценщик для расчета рыночной стоимости объекта оценки использовали метод сравнения продаж.

10.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки прямым сравнением продаж

Анализ рынка объекта оценки в месте оценки показал наличие достаточного количества качественной рыночной информации, поэтому для определения рыночной стоимости объекта оценки использовался метод прямого сравнительного анализа продаж.

С целью подбора объектов-аналогов при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщиком было проведено исследование рынка аналогичных объектов, расположенной в месте оценки.

В результате исследований были обнаружены публичные оферты по продаже, которые наиболее сопоставимы по своим физическим, техническим характеристикам и по месторасположения с объектом оценки.

Объекты аналоги указаны в разделе 8.5 настоящего Отчета.

Расчет стоимости арендной платы за пользование комнатой

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение		Москва, Нагатинская наб., д. 40/1	Москва, Нагатинская наб., д. 40/1	Москва, Коломенская наб., д. 22	Москва, Коломенская наб., д. 10
Общая площадь помещений, кв.м.	11,60	9,00	18,00	10,00	16,00
Стоимость, руб./мес		**20 000,00**	**18 000,00**	**18 000,00**	**17 000,00**
Стоимость, руб./кв.м./год		**26 666,67**	**12 000,00**	**21 600,00**	**12 750,00**
Дата предложения		мар.21	мар.21	мар.21	мар.21
Поправка на различие в условиях финансовых расчетов					
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объекты сопоставимы				
Поправка на условия сделки					
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объекты сопоставимы				
Поправка на время продажи					
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объекты сопоставимы				
Поправка на стоимость реальной сделки					
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Как правило при сдаче в аренду торг не предусмотрен				
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		**26 666,67**	**12 000,00**	**21 600,00**	**12 750,00**
Поправка на месторасположение					
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объекты сопоставимы. Находятся в одном районе, на берегу Москва-реки (видовые)				
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		**26 666,67**	**12 000,00**	**21 600,00**	**12 750,00**
Поправка на передаваемое право					
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объекты сопоставимы				
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		**26 666,67**	**12 000,00**	**21 600,00**	**12 750,00**
Поправка на общую площадь					
Поправка		-3,49%	6,34%	-2,06%	4,61%
Комментарий	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/210-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2021-g/2345-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2021-goda				
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		**25 736,00**	**12 760,80**	**21 155,04**	**13 337,78**
Поправка на жилую площадь					

Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Учтена в корректировке на общую площадь				
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		**25 736,00**	**12 760,80**	**21 155,04**	**13 337,78**
Поправка на площадь кухни					
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объекты сопоставимы				
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		**25 736,00**	**12 760,80**	**21 155,04**	**13 337,78**
Поправка на материал стен здания					
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Для арендуемых квартир материал стен домов капитального исполнения принципиального значения не имеет				
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		**25 736,00**	**12 760,80**	**21 155,04**	**13 337,78**
Поправка на наличие лоджии					
Поправка		-7,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/210-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2021-g/2348-na-balkon-lodzhiyu-v-kvartire-korrektirovki-na-01-01-2021-goda				
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		**23 934,48**	**12 760,80**	**21 155,04**	**13 337,78**
Поправка на состояние помещения					
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объекты сопоставимы				
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		**23 934,48**	**12 760,80**	**21 155,04**	**13 337,78**
Поправка на уровень отделки					
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объекты сопоставимы				
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		**23 934,48**	**12 760,80**	**21 155,04**	**13 337,78**
Поправка на инженерное оборудование					
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объекты сопоставимы				
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		**23 934,48**	**12 760,80**	**21 155,04**	**13 337,78**
Поправка на этаж расположения					
Поправка		0,00%	6,00%	4,00%	0,00%
Комментарий	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/210-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2021-g/2341-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-domakh-tipovoj-massovoj-zastrojki-korrektirovki-na-01-01-2021-goda				

Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		**23 934,48**	**13 526,45**	**22 001,24**	**13 337,78**
Поправка на общую этажность здания					
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий		Объекты сопоставимы			
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		**23 934,48**	**13 526,45**	**22 001,24**	**13 337,78**
Поправка на наличие мебели					
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий		Объекты сопоставимы			
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		**23 934,48**	**13 526,45**	**22 001,24**	**13 337,78**
Общая валовая коррекция по объекту		*10,49%*	*12,34%*	*6,06%*	*4,61%*
Валовая коррекция по всем объектам		*0,34*	*0,34*	*0,34*	*0,34*
Весовой коэффициент		*0,23*	*0,21*	*0,27*	*0,29*
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		**5 504,93**	**2 840,55**	**5 940,33**	**3 867,96**
Стоимость объекта оценки (взвешенное значение), руб./кв.м./год			**18 153,77**		
Наличие неузаконненной перепланировки			**нет**		
Корректировка на наличие неузаконенной корректировки, руб.			**0,00**		
Стоимость объекта оценки, руб./год			**210 583,73**		

Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.

Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel, в настройках которой устанавливается опция «задать точность как на экране».

Описание источников вводимых корректировок указано в расчетной таблице и ниже. Скриншоты, подтверждающие размер корректировок, представлены в Приложениях настоящего Отчета в разделе со скриншотами объектов-аналогов.

Расчет коэффициента вариации для определения однородности выборки аналогов и скорректированных стоимостей.

Коэффициент вариации на практике используется не только для сравнительной оценки вариации, но и для характеристики однородности совокупности. Если данный показатель не превышает 0,333, или 33,3%, вариация признака считается слабой, а если больше 0,333 - сильной. В случае сильной вариации изучаемая статистическая совокупность считается неоднородной, а средняя величина – нетипичной, поэтому ее нельзя использовать как обобщающий показатель этой совокупности. Нижним пределом коэффициента вариации считается ноль, верхнего предела не существует. Однако вместе с увеличением вариации признака увеличивается и его значения.

V=σ/Xср, где

σ - среднее квадратическое отклонение,

Xср – средняя арифметическая вариационного ряда.

Коэффициент вариации для скорректированных стоимостей объектов-аналогов составляет 26,47 %, что говорит об однородности и, соответственно, о достоверности расчетов.

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет (округленно до тысячи): ***руб. в месяц***

10.3. Определение рыночной стоимости арендной платы за пользование Объектом в рамках затратного подхода.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.

Затратный подход основывается на изучении возможностей в приобретении объекта оценки и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего улучшения по назначению и качеству в обозримый период без существенных задержек.

Основные этапы применения затратного подхода

Расчет стоимости новых материалов и работ, примененных для ремонта и отделки (определение затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки).

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения стоимости новых объектов оценки:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;

- метод количественного обследования.

Методы затратного подхода

Метод сравнительной единицы

Этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.)

Метод разбивки по компонентам

Этот метод предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты – фундамент, стены, перекрытия т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема.

Метод количественного обследования

Метод основан на количественном и стоимостном расчете затрат на выполнение ремонтных работ.

Иными словами, составляется смета воссоздания оцениваемого объекта.

Сметная стоимость ремонта - это сумма денежных средств (затрат), необходимых для его осуществления.

Способы (методы) расчета затрат.

При составлении смет могут применяться следующие способы расчета затрат:

- ресурсный;
- ресурсно-индексный;
- базисно-индексный;
- базисно-компенсационный;

Ресурсный метод - расчет в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат), ведется исходя из потребности в материалах, изделиях, конструкциях (в том числе вспомогательных, применяемых в процессе производства работ), а также данных о расстояниях и способах их доставки на место строительства, расходе энергоносителей на технологические цели, времени эксплуатации строительных машин и их составе, затратах труда рабочих.

Ресурсно-индексный метод - это сочетание ресурсного метода с системой индексов на ресурсы, используемые в строительстве. Индексы стоимости (цен, затрат) - относительные показатели, определяемые соотношением текущих (прогнозных) стоимостных показателей и базовых стоимостных показателей на сопоставимые по номенклатуре ресурсы.

Базисно-индексный метод - перерасчет затрат по строкам сметы из базисного уровня цен в текущий уровень цен при помощи индексов.

Базисно-компенсационный метод - суммирование стоимости, исчисленной в базисном уровне сметных цен, и определяемых расчетами дополнительных затрат, связанных с изменением цен и тарифов на используемые ресурсы в процессе строительства.

Для расчета стоимости арендной платы за пользование жилым помещением (постоянных равновеликих платежей) затратный подход использован быть не может в виду оценки встроенного помещения.

10.4. Определение рыночной стоимости арендной платы за пользование Объектом доходным подходом.

В соответствие с ФСО №1 п.13 «…Доходный подход-совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки…»

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:

Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100 % занятости без учета всех потерь и расходов.

Действительный (эффективный) валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей.

Чистый операционный (эксплуатационный) доход - действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

Кроме доходов, анализу подлежат расходы, связанные с объектом недвижимости.

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами: условно-постоянные расходы; условно-переменные расходы; расходы на замещение.

Метод прямой капитализации используется, если прогнозируются ежегодные, постоянные или плавно изменяющиеся с незначительным темпом доходы. В основе данного метода лежит определение ставки капитализации, которая представляет собой коэффициент, учитывающий как чистую прибыль, получаемую от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости, так и возмещение капитала, затраченного на приобретение этого объекта

Исходной информацией для определения значения ставки капитализации является рынок аналогичных объектов, существующие условия кредитования под залог недвижимости и ее страхования, макроэкономические оценки риска тех или иных вложений и т.д.

Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как частное деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков применяется в случае изменяющихся доходов в течение некоторого прогнозного периода (т.н. «горизонта расчета»). В этом случае основным инструментом является ставка дисконта. Для объектов с долгим сроком жизни ставка дисконта совпадает с коэффициентом капитализации. Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как сумма текущей стоимости денежных потоков в течение прогнозного периода и текущей стоимости реверсии («модель Гордона»). Реверсия – это стоимость будущей продажи объекта оценки на конец прогнозного периода, определяется методом прямой капитализации.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «дом для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Для расчета стоимости арендной платы за пользование жилым помещением (постоянных равновеликих платежей) доходный подход использован быть не может, т.к. доходный подход основан на показателе стоимости арендной платы, которая рассчитывается сравнительным подходом.

11. Согласование результатов оценки рыночной стоимости.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Результат, полученный по сравнительному подходу, отражает определение рыночной стоимости исходя из рыночных данных по продажам идентичных объектов или сопоставимых аналогов. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

В результате присвоения стоимостям объекту оценки, соответствующих весовых коэффициентов получается рыночная стоимость методом средней взвешенной величины.

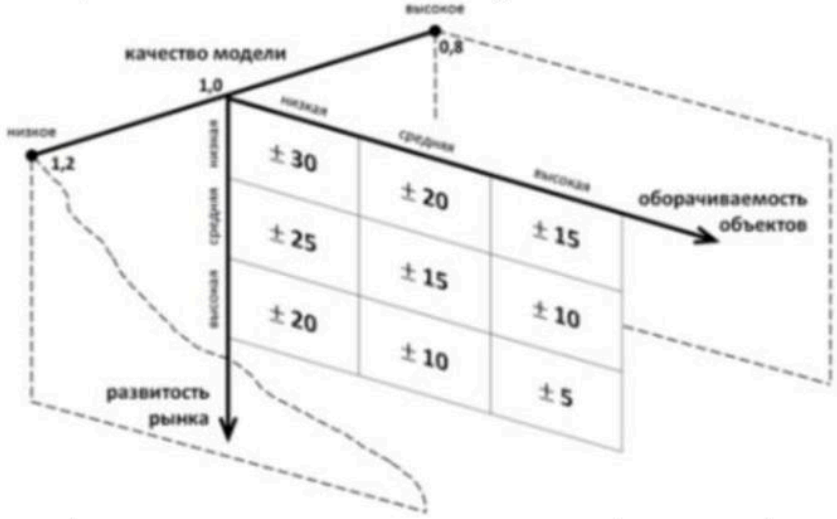


Рисунок 1.Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости

Для расчета стоимости объекта оценки применялся только сравнительный подход. Согласование результатов не требуется.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки составляет руб. в месяц.

12. Заключение.

Оценщики ООО «ОПК «Независимость»» произвели оценку рыночной стоимости арендной платы за пользование комнатой, общей площадью 11,6 кв.м., расположенной адресу: .

Характеристики объекта оценки приведены в отчете № 407/03/21. Отдельные части отчета не могут трактоваться только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничивающие условия. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

На дату проведения оценки, , рыночная стоимость объекта оценки (округленно до тысячи) составила:

рублей в месяц

По мнению Оценщика, полученная стоимость может находиться в интервале ±10%.

13. Список используемой литературы

1. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. Конспект учебного курса. - 2-е издание. - М.: Центр менеджмента, оценки и консалтинга, 1998.

2. Болдырев, Федоров. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1997г.

3. Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости. - М.: 1996.

4. Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. – СПб.: Изд-во СпбГУЭФ, 1998.

5. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. – СПб.: РОСТРОПРЕСС, 1997.

6. Елисеев В.М. Классификация видов стоимости. // Вопросы оценки №1, 1998.

7. Методологические основы оценки стоимости имущества. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. М.:ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

8. Научно-практический журнал «Московский оценщик».

9. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003 г.

10.Оценка объектов недвижимости под ред. В.В.Григорьева, Инфра-М Москва, 1997г.

11.Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.:ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

12.Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. Изд-во СПбГТУ, 1997 г.

13.Технология работы с недвижимостью. Операции с объектами недвижимости (преимущественно в Москве) - ИД. Городская собственность, 1998-99.

14.Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: «Дело Лтд», 1995.

15.Харисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. - М.: Мособлупрполиграфиздат, 1994

16.Шарп., Александер, Бейли. Инвестиции. – М.: ИНФРА-М, 1997 г.

17.Экономика и управление недвижимостью: Учебник/ под ред. Градового П.Г. - М, 1999

18.Белокрыс А.М., Болдырев В.С., Олейник Т.Л., Зарубин В.Н., Нейман Е.И., Склярова Е.Н, Страхов Ю.И., Ушаков Е.П., Федоров А.Е., Школьников Ю.В. «Основы оценки стоимости недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004.

19.Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник – 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008.

20.Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004.

21.Кузьминов Н.Н. Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации. М., 2007.