119180, Москва,
Большая Якиманка, 31, офис 315
тел. +7 499 238-00-09; +7 916 323-95-95
pochta@expburo.ru
oooepb@mail.ru
www.expburo.ru

«**УТВЕРЖДАЮ**»
Директор
ООО «Экспертно-правовое Бюро»

_____ / Н.В. Астахов /

19 ноября 2018 г.

ОТЧЕТ № 41/18-1

об оценке права требования по 2 договорам долевого участия (81 квартира)

г. Москва,
2018 г.

19 ноября 2018г., Москва
Представителю конкурсного управляющего
КБ «БФГ-Кредит» (ООО)
М.А. Хамчичу

В соответствии с Договором № 2018-3740/37 от 30 октября 2018 г. специалистами ООО «Экспертно-правовое Бюро» была проведена оценка прав требования по двум договорам долевого участия на 81 квартиру.

Дата проведения оценки (дата по состоянию, на которую определена стоимость объекта оценки) – 30 октября 2018 г.

Работа по оценке производилась с 30 октября 2018 года по 19 ноября 2018 года.

Отчет об оценке составлен 19 ноября 2018 г.

Вид оцениваемой стоимости: рыночная стоимость.

Цель оценки: определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки: Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров.

Проведенные исследования и анализ рынка позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 30 октября 2018г. составляет (НДС не облагается[1]):

153 162 178 (Сто пятьдесят три миллиона сто шестьдесят две тысячи сто семьдесят восемь) руб., в том числе

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Право требования по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 05.11.2015 №Сх-1/ТП-28	51 230 436
2	Право требования по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома и от 05.11.2015 №Сх-2/ТП-53	101 931 742

Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в Отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями:

- Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – «Федеральный закон»);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. Вступил в силу 29 сентября 2015 г.;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298. Вступил в силу 29 сентября 2015 г.;

[1] согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ.

- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299. Вступил в силу 29 сентября 2015 г.;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г.;
- Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – НП «Деловой союз оценщиков».

В процессе оценки были использованы подходы и методы, наиболее подходящие для оценки объекта.

С уважением,
Директор
ООО «Экспертно-правовое Бюро» Н.В. Астахов

1. Основные факты и выводы

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор № 2018-3740/37 от 30 октября 2018 г. между Заказчиком – КБ «БФГ-Кредит» (ООО) и Исполнителем – ООО «Экспертно-правовое Бюро».

1.2. Порядковый номер отчета и дата составления

Настоящий отчет имеет порядковый номер 41/18-1, дата составления 19 ноября 2018 г.

1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки являются права требования по двум договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома на 81 квартиру.

Подробное описание Объекта оценки представлено в разделе 9 настоящего Отчета.

1.4. Вид стоимости

Согласно Заданию на оценку определялась рыночная стоимость.

Рыночная стоимость (ФЗ №135 от 29.07.1998 г.) – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие–либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. 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».

1.5. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, и итоговая величина рыночной стоимости

В процессе определения стоимости объектов оценки Оценщиком был применен сравнительный подход. Обоснование отказа от применения доходного и затратного подхода к оценке приведено в соответствующем разделе настоящего Отчета.

Рыночная стоимость права требования по договорам участия в долевом строительстве в многоквартирном жилом доме

Таблица 1

№ п/п	Объект оценки	Стоимость по результатам затратного подхода, руб.	Стоимость по результатам сравнительного подхода, руб.	Стоимость по результатам доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Право требования по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 05.11.2015 №Сх-1/ТП-28	не применялся	51 230 436	не применялся	51 230 436
2	Право требования по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома и от 05.11.2015 №Сх-2/ТП-53	не применялся	101 931 742	не применялся	101 931 742
Итого					**153 162 178**

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 30 октября 2018г. составляет **153 162 178 (Сто пятьдесят три миллиона сто шестьдесят две тысячи сто семьдесят восемь) руб.** в соответствии с рыночными условиями.

1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результат оценки не может быть применен ни для какого предполагаемого использования, отличного от указанного в настоящем отчете.

Согласно ст.12 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для заключения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета.

2. Задание на оценку

Задание на оценку

Таблица 2

Заказчик:	Коммерческий банк «БФГ-Кредит» (общество с ограниченной ответственностью)
Исполнитель:	ООО «Экспертно-правовое Бюро»
Объект оценки:	Права требования на имущество, полный перечень которого представлен в разделе 9 «Описание объекта оценки»
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Права требования по договорам долевого участия (на 81 квартиру)
Характеристика объекта оценки или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки приведены в выписках ЕГРН, поэтажных планах
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Права требования (залоговое имущество КБ «БФГ-Кредит» (ООО))
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров.
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Дата оценки:	30 октября 2018 года
Срок проведения оценки:	с «30» октября 2018 года по «19» ноября 2018 года.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	на усмотрение Исполнителя (должны содержаться в отчете об оценке)

3. Сведения о заказчике

Сведение о заказчике

Таблица 3

Заказчик:	КБ «БФГ-Кредит» (ООО) Юридический адрес: 121165, г. Москва, Кутузовский пр-кт, д 35/30 ИНН 7730062041 КПП 773001001 ОГРН 1037739226128 В лице конкурсного управляющего Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов», юридический адрес: 109240, г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4; Расчетный счет: 40503810145250003051; Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО, г. Москва 35 БИК 044525000 ИНН 7708514824, КПП 770901001 Счет КБ «БФГ-Кредит» (ООО) в ГК «АСВ»: 76/11-0539

4. Сведения об оценщике

Сведения об оценщике

Таблица 4

Полное имя	Титов Сергей Борисович
Квалификация, документы о профессиональном образовании	1. Диплом ВСА № 0175537 Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Рязанский государственный радиотехнический университет». Квалификация «информатик-экономист», дата выдачи 30.06.2006 г. 2. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 984230, выдан НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)» по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи 01.02.2008 г. 3. Свидетельство о повышении квалификации, рег.№ ПК-878, выданное Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Тульский государственный университет», по программе «Оценочная деятельность», дата выдачи 19.03.2011г. 4. Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена №000025-005 от 13.09.2013 г. 5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000017-1 от 05.09.2017 г. (оценка недвижимости)
Стаж работы в области оценки	с 2005 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	НП «Деловой Союз Оценщиков» (рег. №607)
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность застрахована в ОСАО «Ингосстрах» (страховой полис №433-566-062152/18, срок действия: 28.09.2018 г.-27.09.2019 г.
Сведения об организации, с которой оценщик заключил трудовой договор	ООО «Экспертно-правовое Бюро» ОГРН 1037739196296 от 23.01.2003 г. ИНН 7731254282 КПП 773101001 121596, г. Москва, ул. Горбунова, д. 2, стр. 3, этаж 9, пом. II, оф. 55 Место нахождения: 119180, г. Москва, Б.Якиманка, д. 31, офис 315 тел./факс (499) 238-00-09; моб. тел.: (916) 323-95-95 р/с 40702810400000062032 в АО «Райффайзенбанк» г. Москва к/с 30101810200000000700 БИК 044525700 эл. почта: oooepb@mail.ru, сайт: www.expburo.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности организации, с которой оценщик заключил трудовой договор	Гражданская ответственность ООО «Экспертно-правовое Бюро» застрахована в САО «ВСК», страховой полис № 180E0B4070131 от 21.06.2018, период страхования с 07.07.2018 по 06.07.2019, страховая сумма 5 000 000 рублей (Пять миллионов рублей).

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:

Отчет полностью подготовлен оценщиком Титовым С.Б. Иные организации или специалисты к составлению настоящего отчета не привлекались.

5. Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а так же факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте настоящего Договора и Отчета об оценке, не имеют силы.

Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

1. Отчет об оценке, составленный Исполнителем во исполнение настоящего Договора, достоверен в полном объеме и лишь в указанных в тексте целях, в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

2. В своих действиях Оценщик поступает как независимый исполнитель. Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация является точной и правдивой, и не проводит её проверку.

3. Заказчик принимает условие заранее освободить, обезопасить ООО «Экспертно-правовое Бюро» и оценщиков, выполняющих оценку в рамках настоящего договора (далее – оценщики), и по желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к ООО «Экспертно-правовое Бюро» и оценщикам, вследствие легального использования третьими сторонами результатов оказания услуг ООО «Экспертно-правовое Бюро», кроме случаев, когда окончательным судебным постановлением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий ООО «Экспертно-правовое Бюро» и оценщиков в процессе выполнения обязательств по настоящему Договору.

4. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

5. Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а так же имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

6. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценщик исходит из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.

7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

8. Сведения, полученные ООО «Экспертно-правовое Бюро» и оценщиком, содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

9. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, политических, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта, но не могли быть учтены нами на дату оценки.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что имущество перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

11. Оценщик (оценщики) производил только внешний осмотр строящегося жилого комплекса, ввиду отсутствия допуска к построенным объектам оценки.

12. Расчет производился исходя из допущения, что обязательства по оплате по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 05.11.2015 №Сх-1/ТП-28 и от 05.11.2015 №Сх-2/ТП-53 исполнены дольщиком (Участником по договорам) в полном объеме.

13. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office Excel 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах, например, калькуляторе.

14. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете.

6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г.;
5. Стандарты и Правила оценочной деятельности НП СРО ДСО.

7. Определение рыночной стоимости

В соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме»[2].

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.[3]

[2] Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
[3] Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2).

8. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- Сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки.
- Проведение интервью с представителями Заказчика с целью сбора информации об объекте оценки.
- Сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов, отраслевая статистика и т.д.).
- Анализ достаточности и достоверности полученной информации.
- Анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки.
- Выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке.
- Осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке.
- Согласование результатов оценки стоимости, полученных различными методами и подходами, если применялось несколько подходов и методов к установлению стоимости, и получение итогового значения стоимости объекта.
- Подготовка отчета об оценке.

9. Описание объекта оценки

9.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком была проанализирована следующая информация:

- Данные Заказчика
  - Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 05.11.2015 №Сх-1/ТП-28;
  - Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 05.11.2015 №Сх-2/ТП-53;
  - Разрешение на строительство №RU50301000-66 от 25.03.2014;
  - Проектная декларация жилого комплекса в составе 5-ти жилых домов с ДОУ и паркингом на 300 машиномест (1-я очередь строительства), расположенного по строительному адресу земельного участка: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, в районе домов 69, 77 (а-ж) по ул. Первомайская.
- Данные, собранные Оценщиком
  - Общий макроэкономический анализ и анализ сегмента рынка имущества, аналогичного объекту оценки;
  - Собственная база Оценщика.

9.2. Анализ достаточности и достоверности информации для проведения оценки

Оценщику заказчиком были представлены копии договоров долевого участия и документы на строительство многоквартирного жилого дома. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика во время осмотра, компаний-застройщиков и риэлторских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

9.3. Описание объекта оценки

9.3.1. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Оцениваемые права

В рамках настоящего отчета оценке подлежат права требования по договорам долевого участия в строительстве.

Часть 1. Раздел 3. Глава 24. Статья 382. ГК РФ гласит:

«Право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона»

Для целей настоящего Отчета об оценке право на объект оценки предполагается полностью соответствующими требованиям законодательства. Однако оценщики не осуществляют детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

Обременения оцениваемого права

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

В рамках настоящего Отчета оценка выполнена без учета каких-либо обременений оцениваемых прав.

9.3.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки

Объектом оценки выступают права требования по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 05.11.2015 №Сх-1/ТП-28 №Сх-2/ТП-53 (прилагаются).

Общая информация и основные характеристики оцениваемых объектов представлены в соответствии с данными Заказчика.

Права требования по договорам долевого участия:

Многоквартирный 2-секционный, 9-этажный, 72-квартирный, жилой дом, корпус 1 жилого комплекса в составе 5-ти жилых домов с ДОУ и паркингом на 300 машиномест (1-я очередь

строительства), расположенный по строительному адресу земельного участка: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, в районе домов 69, 77 (а-ж) по ул. Первомайская. Квартиры с бюджетной отделкой (в соответствии с договором долевого участия от 05.11.2015 №Сх-1/ТП-28)

№ п/п	Строительный № квартиры	Площадь, кв.м.	Кол-во комнат	Этаж
1 секция				
1	1	73,06	3	1
2	3	33,25	1	1
3	5	76,29	3	2
4	6	52,92	2	2
5	10	52,92	2	3
6	13	76,29	3	4
7	16	60,34	2	4
8	17	76,29	3	5
9	18	52,92	2	5
10	20	60,34	2	5
11	21	76,29	3	6
12	22	52,92	2	6
13	23	36,54	1	6
14	26	52,92	2	7
15	30	52,92	2	8
16	36	60,34	2	9
2 секция				
17	38	33,25	1	1
18	43	52,92	2	2
19	47	52,92	2	3
20	48	76,29	3	3
21	49	60,34	2	4
22	50	36,54	1	4
23	51	52,92	2	4
24	53	60,34	2	5
25	54	36,54	1	5
26	55	52,92	2	5
27	63	52,92	2	7
28	67	52,92	2	8
Итого		**1 567,37**		

Многоквартирный жилой дом – секции 2,3,4 на 120 квартир, 4-секционный, 9-этажный (+мансардный этаж в угловой секции), корпус 2 (секции 2,3,4) жилого комплекса в составе 5-ти жилых домов с ДОУ и паркингом на 300 машиномест (1-я очередь строительства), расположенный по строительному адресу земельного участка: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, в районе домов 69, 77 (а-ж) по ул. Первомайская. Квартиры без отделки (в соответствии с договором долевого участия от 05.11.2015 №Сх-2/ТП-53)

№ п/п	Строительный № квартиры	Площадь, кв.м.	Кол-во комнат	Этаж
2 секция				
1	37	74,82	3	1
2	40	74,82	3	1
3	41	77,66	3	2
4	44	77,35	3	2
5	46	40,45	1	3
6	47	37,36	1	3
7	49	40,45	1	3
8	50	52,49	2	3
9	51	52,49	2	4
10	56	52,49	2	4
11	57	52,49	2	5
12	59	37,36	1	5
13	65	37,36	1	6
3 секция				
14	89	82,68	3	2

№ п/п	Строительный № квартиры	Площадь, кв.м.	Кол-во комнат	Этаж
15	90	57,97	2	2
16	92	82,68	3	3
17	93	58,25	2	3
18	101	82,68	3	6
19	104	82,68	3	7
20	106	59,60	2	8
21	109	115,74	5	9
22	110	166,40	7	9
23	111	111,42	5	9
4 секция				
24	112	75,05	3	1
25	113	38,66	1	1
26	114	37,16	1	1
27	115	38,66	1	1
28	116	74,98	3	1
29	117	77,88	3	2
30	118	42,20	1	2
31	119	43,35	1	2
32	120	42,20	1	2
33	121	78,22	3	2
34	122	77,88	3	3
35	124	43,35	1	3
36	126	78,22	3	3
37	127	77,88	3	4
38	128	42,06	1	4
39	129	43,35	1	4
40	134	43,35	1	5
41	136	78,22	3	5
42	137	77,88	3	6
43	139	43,35	1	6
44	140	42,06	1	6
45	141	78,22	3	6
46	142	77,88	3	7
47	146	78,22	3	7
48	147	77,88	3	8
49	148	42,06	1	8
50	149	43,35	1	8
51	151	78,22	3	8
52	152	77,88	3	9
53	156	78,22	3	9
Итого		**3 435,58**		

Описание местоположения

Объекты недвижимости (предметы договоров ДДУ) расположены Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, в районе домов 69, 77 (а-ж) по ул. Первомайская..

Расположение объекта на карте г. Москва, https://yandex.ru/maps

Схема 1

Космический снимок объекта оценки, https://yandex.ru/maps

Схема 2

Сходня – район города Химки Московской области (с 1961 по 2004 - город) в 12 км к северо-западу от Москвы по Новосходненскому шоссе, на реке Сходне.

Население – 27,1 тыс. жителей (по состоянию на 2007 год).

Микрорайон Сходня городского округа Химки – одно из красивейших мест Московской области, зеленый оазис с водоемами и богатым культурным наследием, мощной научной базой и

квалифицированными кадрами. Сегодня городской округ является одним из наиболее развитых в Подмосковье, открытым для взаимовыгодного сотрудничества с инвесторами и предпринимателями.

Микрорайон располагает всеми условиями для комфортабельного проживания людей всех возрастов, семейных пар, в том числе и с маленькими детьми. Здесь царит собственный уклад жизни и присутствует своя инфраструктура. В настоящее время численность населения составляет более 25 тысяч человек. На территории микрорайона расположены зоны отдыха; горнолыжный клуб; место слияния рек Сходня и Горетовка на Новосходненском шоссе - рай для рыбаков. Сходня растет и развивается, оставаясь при этом самобытным и уютным уголком Подмосковья.

Микрорайон Сходня на карте, https://yandex.ru/maps

Схема 3

Локальное местоположение объекта характеризуется следующими факторами:

- объект расположен в мкр. Сходня г. Химки в непосредственной близости от Сходненского лесопарка фактически на окраине микрорайона, в 1 км от Ленинградского шоссе;
- ближайшая остановка общественного транспорта «Стекольный завод Элвакс» расположена в шаговой доступности;
- линия домов – внутри квартала;
- до ближайших объектов инфраструктуры (магазины, школы, детские сады) более 1,5 км.

Описание жилого комплекса, в котором расположены жилые помещения

Ниже представлена рекламная информация строящегося жилого комплекса, взятая из сети интернет. [4]

«Сходня-парк» – это современный жилой комплекс комфорт-класса, расположенный в экологически чистом месте всего в 20 м от крупного лесного массива. Кроме живописных видов и чистейшего воздуха, комплекс имеет все для комфортной жизни - благоустроенную территорию, собственный паркинг, детские площадки, магазины и другие необходимые социальные и развлекательные объекты. Строительство благоустроенного жилого комплекса ведется с применением новейших технологий.

Жилой комплекс «Сходня-парк» – это два монолитно-кирпичных 9-этажных дома, возводимых по индивидуальному проекту. Первые этажи домов являются нежилыми и предназначаются для размещения в них офисных помещений, а также магазинов, аптечных пунктов, отделений банка и др. Проектом также предусмотрено строительство собственных объектов инфраструктуры - современного детского сада с бассейном, ресторана, супермаркета, боулинга и подземного гаража с шиномонтажем и автомойкой.

Располагается жилой комплекс в городе Химки всего в 14 км от МКАД, что позволяет оказаться в столице уже через 20 минут езды на автомобиле. На общественном транспорте сейчас можно добраться до Москвы на электричке, а в 2017 году планируется возведение станции метрополитена вблизи комплекса. Расположение рядом с лесопарковой зоной обеспечивает жителей чистейшим воздухом и живописным видом из окон, а развитая инфраструктура района позволяет разнообразить активный отдых и заниматься любимым делом.

ЖК «Сходня Парк» расположен в зеленой части Сходненского района. Рядом - лес, парки, скверы. Неподалеку протекает река Сходня. В 4,5 километрах находится Захарьинская пойма. Для осмотра достопримечательностей можно отправиться в поселок Середниково, где работают Национальный Лермонтовский центр и музей-усадьба Середниково. Новоселам также доступны храмы, музеи, памятники архитектуры города Химки: музей скульптуры, Химкинская картинная галерея им. С.Н. Горшина и другие уникальные объекты.

В основу проекта заложена концепция «все для комфортной жизни». Для семей с маленькими детьми строится детский сад, где предусмотрены уютные спальни, игровые площадки и современный бассейн. Среди объектов коммерческого назначения – магазины, аптеки, кафе на первых этажах корпусов. Запланировано отдельно стоящее здание для супермаркета, есть подземный паркинг. Внутреннее пространство разделено на функциональные зоны: спортивные площадки, игровые комплексы, места для отдыха, прогулок и общения.

[4] Источник информации: http://skhodnya-park.kvartyroom.ru/apartments.html

Макет жилого комплекса

Схема 4

Строительная готовность корпусов жилого комплекса

Строительство корпусов жилого комплекса на дату оценки не ведется, строительная техника и рабочие на строительной площадке отсутствуют, проектные сроки сдачи объектов не выполнены.

В соответствии с постановлением Администрации городского округа Химки от 04.06.2018 № 568[5] указанный жилой комплекс был признан проблемным объектом строительства.

В соответствии с данными, содержащимися в сводном перечне проблемных объектов строительства Московской области по состоянию на 08.11.2018[6] имеются следующие данные о стадии строительства и принятых мерах для его возобновления:

Данные о ходе строительства жилого комплекса

Таблица 5

№ п/п	Муниципальное образование	Адрес объекта	Застройщик	Сведения из администраций по признанию объектов проблемными	Фактический ход выполнения строительных работ
45	Химки г.о	Химки г.о., мкрн Сходня, в районе домов 69,77 по ул. Первомайская, дома № 1, № 2 (секции 2,3,4), № 2 (секция 1), № 3, № 5 (секции 1, 2, 3)	ООО "Земинжконсалт	Постановление от 23.04.2018 № 387, от 04.06.2018 № 568	Строительство остановлено с 2017 года. Строительная готовность: корпус 1 - 85 %, корпус 2 (секции 2,3,4) – 70 %, корп. 2 (секция 1), 3, 5 - на стадии 0. Администрацией привлечён потенциальный инвестор-застройщик ООО "Стройгрупп". В настоящее время заключен договор переуступки ДРЗТ на ООО «Стройгрупп» и завершается передача инвестору-застройщику прав на земельные участки и имущество ООО «Земинжконсалт». 15.10.2018 получено новое разрешение на строительство (с

[5] Источник информации: http://www.admhimki.ru/media/eds/elements/9744afee-2e13-4c14-bb92-fbcec14a424f.pdf

[6] Источник информации: http://msk.mosreg.ru/dokumenty/napravleniya-deyatelnosti/dolevoe-zhilischnoe-stroitelstvo/problemnye-obekty-na-territorii-moskovskoy-ob/08-11-2018-11-34-33-svodnyy-perechen-problemnykh-obektov-po-sostoyaniyu

					внесенными изменениями). Инвестор-застройщик ведет работы по завершению строительства.

Сведения об износе и устаревании

Понятие износа и устаревания не применимы к правам требования.

Объекты недвижимости, составляющие объект прав требования, являются квартирами в многоквартирных жилых домах не введенных в эксплуатацию и подлежащих завершению строительством. Признаков влияния функционального и внешнего износов не выявлено.

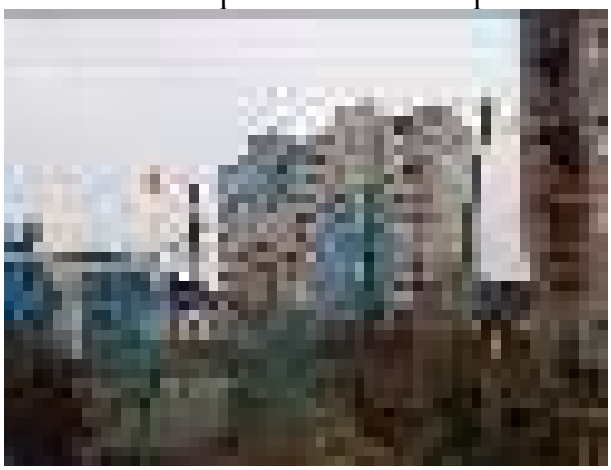
Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки, не имеется.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, оценщиком в процессе изучения документации на объект оценки не обнаружено.

9.3.3. Иллюстративные материалы



10. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объекты прав требования по договорам долевого участия в строительстве могут быть отнесены к сегменту прав требования. При этом, учитывая тот факт, что в данном случае оцениваемые права требования подразумевают переход права собственности на построенный в результате строительства объект жилой недвижимости, ниже будет представлен краткий анализ рынка жилой недвижимости Московской области.

Главные макроэкономические факторы, влияющие на стоимость недвижимости в России.

Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Таблица 6

Фактор	Влияние
ВВП страны, региона	Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции – рост стоимости недвижимости
Кредитные ставки	Рост кредитных ставок – снижение стоимости
Разрешения на застройку, объемы строительства	Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости Увеличение объемов строительства, предложения недвижимости – стабилизация или снижение стоимости недвижимости

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены на недвижимость через основные ценообразующие факторы.

10.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации по итогам января-августа 2018 года[7]

По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП в июле ускорился до 1,8% г/г (в июне – 1,1% г/г). Из базовых отраслей основной вклад в ускорение роста ВВП внесло восстановление динамики промышленного производства после исчерпания действия временных негативных факторов. При этом увеличение темпов роста добывающих отраслей в июле, помимо прямого положительного вклада в динамику выпуска, также способствовало улучшению показателей грузооборота транспорта.

[7] Источник: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/05fd767b-163a-48cf-b0b6-4e59210d2046/180905.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=05fd767b-163a-48cf-b0b6-4e59210d2046

В течение текущего года происходит изменение структуры экономического роста, перебалансировка источников экономического роста от внутренних к внешним. Чистый экспорт, по оценке, в апреле–июле внес положительный вклад в рост ВВП впервые с 4кв16. По данным ФТС, во 2кв18 продолжилось ускорение роста физического объема экспорта (до 6,5% г/г). В то же время реальные темпы роста импорта существенно снизились (до 1,1% г/гв апреле–июне) на фоне замедления потребительской и инвестиционной активности.

Рост инвестиций в основной капитал во 2кв18 замедлился до 2,8% г/г по сравнению с 3,6%г/г в 1кв18. Динамика инвестиций в апреле–июне совпала с оценками Минэкономразвития России (2–3% г/г), осуществленными на основе оперативных данных. В июле индикаторы инвестиционной активности указывали на ее дальнейшее снижение. Особенно выраженным было ухудшение динамики инвестиционного импорта машин и оборудования из стран дальнего зарубежья.

В последние месяцы наметилась тенденция к стабилизации динамики потребительского спроса. Темпы роста потребительских расходов на покупку товаров и услуг, рассчитанных по методологии баланса доходов и расходов населения, в июле вернулись на уровни января–мая после июньского ускорения. Продолжается стабилизация динамики продаж автомобилей и пассажирских авиаперевозок после активного восстановительного роста в 2017 году.

В июле рост кредитного портфеля ускорился как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Рост кредитования физических лиц продолжает существенно опережать рост корпоративного кредитного портфеля. При этом розничное кредитование только в последние месяцы вышло на темпы роста, значимо превышающие уровень процентных ставок в данном сегменте, и, соответственно, начало вносить положительный вклад в увеличение потребительского спроса.

В августе цены российских активов находились под давлением из-за волатильности на глобальных финансовых рынках. Как и другие валюты развивающихся стран, в августе рубль ослаблялся на фоне нарастания кризисных явлений в Турции. Негативное влияние на динамику обменного курса рубля оказали заявления США о возможном введении новых санкций в отношении России. Вместе с тем новый пакет ограничений, вступивший в силу 27 августа, не влечет значимого ужесточения действующего санкционного режима.

В целях обеспечения финансовой стабильности Банк России приостановил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 9 по 16 августа и с 23 августа до конца сентября. Решение Банка России не влечет за собой нарушения реализации бюджетной политики в соответствии с бюджетным правилом, которое определяет использование нефтегазовых доходов в бюджетной системе.

Минэкономразвития России осуществило уточнение сценарных условий, которые были разработаны в июле, с учетом ситуации на мировых финансовых и товарных рынках, а также новых данных по российской экономике. Произошедшие за этот период события, по оценке Минэкономразвития России, окажут влияние на макропоказатели в краткосрочной перспективе. При этом Минэкономразвития России не видит оснований для пересмотра долгосрочных трендов развития российской экономики.

10.2. Общая информация о Москве и Московской области

Московская область (Подмосковье) – субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области – город Москва.

Площадь области – 44 379 км^2; по этому показателю область занимает 57-е место в стране. Население области составляет 7 048 084 чел.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской, в центре – с городом федерального

значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Административно область состоит из 36 районов, 31 города областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области; в 2007 году сдан в эксплуатацию Дом Правительства Московской области на территории городского поселения Красногорск в 350 м от МКАД, и большинство органов исполнительной власти перемещено туда.

Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект – 11 979 529 чел., самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Москва – важный туристический центр России; Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является также важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Экономика

Москва – крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большой частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, бóльшая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё.

По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд $) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

Оборот розничной торговли в 2007 году составил 2040,3 млрд руб. (рост по отношению к 2006 году – 105,1 %), оборот оптовой торговли, в свою очередь, составил 7843,2 млрд руб. (рост к 2006 году – 122,3 %),объём платных услуг населению – 815,85 млрд руб. (это 24 % от объёма услуг по всей России).

По данным компании «Ernst & Young« за 2011 год, Москва занимает 7-е место среди европейских городов по инвестиционной привлекательности, причём её рейтинг растёт.

По данным (2011) журнала Forbes, Москва занимает 1 е место среди городов мира по числу долларовых миллиардеров (79 человек). Журнал Foreign Policy ставит Москву в 2010 году на 25 место глобальных городов, вносящих значительный вклад в развитие мировой цивилизации.

Транспорт

Москва – крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объём пассажирских перевозок в Московском транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5 млрд. человек. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен; общественным транспортном осуществляется 76 % пассажирских перевозок.

На основании данных, опубликованных рейтинговым агентством «Эксперт РА»[8], Инвестиционный рейтинг региона – 1В, что означает высокий потенциал – умеренный риск. Среди регионов России по инвестиционному риску область занимает 36-е место, по инвестиционному потенциалу – 1-ое место. Наименьший риск – экономический и финансовый, наибольший – криминальный. Москва имеет повышенный инвестиционный потенциал почти по всем видам частных потенциалов.

[8] Источник: http://raexpert.ru

Антикризисная устойчивость. Регион успешно противостоит влиянию мирового финансового кризиса. В области создан совет по антикризисным программам, выполняются антикризисные программы мероприятий.

10.3. Краткий обзор рынка жилой недвижимости (новостроек) Московской области за 9 месяцев 2018г.[9]

Ключевые показатели рынка новостроек Московского региона показывают положительные темпы роста второй месяц подряд (в августе число сделок увеличилось на 9%, выручка на 5%). Выход большого объёма квартир в корпусах на низкой стадии строительства привёл к снижению средней цены сделки в столичных проектах и сокращению доли апартаментов в объёме продаж. Информационный фон, связанный с повышением ипотечных ставок, пока не оказал влияние на долю ипотечных сделок. Их возможное повышение в ближайшее время на 0,5 – 1 процентных пунктов локально не повлияет на спрос на рынке жилья Московского региона, а скорее простимулирует покупателей ускорить вопрос с его покупкой. В среднесрочной перспективе в случае введения новых санкций, заметного ослабления российской валюты и возврата ставок по ипотеке к значениям 2014-2015 гг. темпы продаж большинства жилых комплексов заметно снизятся и единственным драйвером спроса останется возобновление антикризисной программы субсидирования ставки со стороны государства.

Сделки

Число сделок в Московском регионе растёт второй месяц подряд (+6% в июле, +9% в августе по сравнению с предыдущим месяцем), после локального снижения в начале лета.

По итогам анализа выписок ЕГРН Росреестра в Московском регионе зафиксирован рекордный объём продаж за 2018 год – 11,5 тыс. регистраций ДДУ (число сделок выросло на 9% по сравнению с предыдущим месяцем). В Подмосковье по 100 ключевым проектам было зарегистрировано 4,7 тыс. сделок (см. табл. 1). По отношению к предыдущему месяцу число сделок в абсолютном выражении выросло на 15% и снизилось на 9% по сравнению с августом 2017 года. В столице РФ также наблюдается повышение активности покупателей – плюс 14% по сравнению с июлем 2018 года (4,5 тыс. сделок по ДДУ в августе против 3,9 тыс. сделок в июле). В августе, после рекордного уровня продаж в прошлом месяце, количество регистраций ДДУ в Новой Москве снизилось на 9%.

В августе средняя цена сделки в столичных проектах снизилась на 8%.

В течение последних двух месяцев на рынок новостроек Москвы в старых границах застройщики вывели около 1 млн. кв. м. жилья. Жильё в корпусах на низкой стадии строительства (котлован или монтаж нижних этажей) стало пользоваться наибольшей популярностью, что привело к снижению средней цены сделок в старых границах Москвы на 8% (с 197 тыс. руб./ кв. м в июле до 181 тыс. руб./ кв. м в августе) (см. табл. 5). В структуре продаж за август 2018 года на 3 процентных пункта (п. п.) выросла доля сделок по однокомнатным квартирам (44% в июле против 47% в августе), доля двухкомнатных и трёхкомнатных лотов снизилась 4 п. п.

За последние три года доля апартаментов в объёме продаж на рынке Москвы впервые снизилась до 9%.

В августе 2018 года доля апартаментов в объеме продаж жилья по ДДУ снизилась до 9% (в июле 2018 года доля составила 14%), такой низкий показатель в последний раз наблюдался в январе 2016 года. Активность покупателей снизилась в 21 проекте из 38, чему способствовало увеличение предложения квартир по доступным ценам на низкой стадии строительства.

Выручка застройщиков по итогам августа выросла на 5%. Ключевой вклад внесли проекты в Подмосковье, где зафиксирован существенный рост количества сделок.

Выручка застройщиков на рынке Московского региона увеличилась, в основном за счёт увеличения числа сделок в Подмосковье. В Москве в старых границах выручка выросла на 1,8%

[9] Источник информации: http://www.domex.ru/articles/12417686/

(с 45,5 до 46,3 млрд руб.), тогда как объём продаж на 14%, что связано с увеличением объёма зарегистрированных ДДУ в корпусах на начальной стадии строительства, где квартиры пока предлагаются по более низким ценам. Повышение также наблюдается в Подмосковье по 100 основным ЖК на 20,0% (с 15,5 до 18,6 млрд руб.), здесь выручка застройщиков наоборот выросла большими темпами, чем объём продаж. В Новой Москве выручка снизилась (-3,3%, 11,9 млрд руб. в августе против 12,3 млрд руб. в июле) (см. табл. 2).

Доля ипотечных сделок в Новой Москве впервые превысила 60%.

В августе 2018 года с привлечением банковского финансирования было совершено 47% сделок в Москве в старых границах, 61% в Новой Москве, 63% в Московской области. Несмотря на рост спроса, доля ипотечных сделок в Москве снизилась на 1 п. п., а в Подмосковье осталась на уровне прошлого месяца. Впервые на рынке жилья Новой Москвы доля ипотечных сделок превысила 60% (см. табл. 3). Новости о грядущем повышении ипотечных ставок пока не оказали влияние на долю ипотечных сделок в августе.

Цены.

Цены на рынке жилья Москвы растут с начала 2018 года.

Цены на рынке жилья Москвы в старых границах растут с начала 2018 года в среднем на 1% в месяц. В сентябре 2018 года средняя экспонируемая цена по данной локации составила 197,8 тыс. руб. (+1,1% за месяц) (см. рис. 4). С июля по сентябрь цены на жильё в Новой Москве показывают положительную динамику, в среднем на 1,5% ежемесячно. Это вызвано активизацией строительства метро (в августе открылась Солнцевская линия, а в декабре анонсирован технический пуск продления Сокольнической линии) и ряда ключевых автодорог. В Московской области цены снизились на 1,6% (78,4 тыс. руб. в сентябре против 79,7 в августе).

Предложение

Темпы выхода новых корпусов на рынок новостроек Московского региона снизились, но остались на высоком уровне.

По сравнению с предыдущим рекордным месяцем в августе 2018 года темпы выхода новых домов на первичный рынок Московского региона снизились – минус 22%, но остались на высоком уровне (+22% по сравнению с августом 2017 года). Девелоперы постепенно выводят на рынок корпуса, по которым получили разрешение на строительство в апреле – июне. В этом месяце застройщики открыли продажи в 18 новых жилых комплексах на территории Московского региона, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года показатель вырос более чем в 2 раза.

Общий объем предложения вырос на 2%.

В активной реализации по итогам августа в московском регионе находится 107,8 тыс. квартир и апартаментов (+2% за месяц). Год назад аналогичный показатель составлял 119,5 тыс. лотов (см. табл. 6). Несмотря на высокие темпы выхода нового объёма квартир на рынке Москвы, количество лотов в активной реализации снизилось на 1% до 42,5 тыс. единиц по сравнению с прошлым месяцем. Также снижение активного предложения отмечено в Новой Москве (-2% за месяц). В Московской области данный показатель растёт второй месяц, в августе на первичном рынке Подмосковья было выставлено на реализацию 56,0 тыс. лотов против 53,2 тыс. в июле.

Число сделок (регистраций ДДУ с физ. лицами) по итогам анализа выписок ЕГРН в 2018 году по субрынкам Московского региона. ед.

Таблица 7

	авг.17	**янв.18**	**фев.18**	**мар.18**	**апр.18**	**май.18**	**июн.18**	**июл.18**	**авг.18**
Москва	3 328	3 289	3 481	3 912	4 243	4 175	3 993	3 943	4 487
Новая Москва	1 533	1 888	2 016	2 015	2 173	2 318	2 053	2 590	2 371
Московская обл.	6 309	5 548	5 434	5 662	5 730	5 531	4 920	н/д	н/д
Московская обл. (100 ключевых ЖК)	5 102	4 638	4 548	4 773	4 640	4 470	3 891	4 035	4 656

Источник: Аналитический центр ЦИАН

Объем выручки по сделкам (регистрациям ДДУ с физ. лицами) по итогам анализа выписок ЕГРН в 2018 году по субрынкам Московского региона. млрд руб.

Таблица 8

	авг.17	**янв.18**	**фев.18**	**мар.18**	**апр.18**	**май.18**	**июн.18**	**июл.18**	**авг.18**
Москва	35,7	35,3	35,4	42,7	49,0	47,1	46,2	45,5	46,3
Новая Москва	7,8	9,2	9,8	9,8	10,3	11,0	9,9	12,3	11,9
Московская обл.	23,6	21,2	20,8	21,1	21,4	20,6	18,6	н/д	н/д
Московская обл. (100 ключевых ЖК)	19,7	18,7	18,2	18,5	18,0	17,2	15,0	14,6	18,6

Источник: Аналитический центр ЦИАН

Доля ипотечных сделок по итогам анализа выписок ЕГРН в 2018 году по субрынкам Московского региона. млрд руб.

Таблица 9

	авг.17	**янв.18**	**фев.18**	**мар.18**	**апр.18**	**май.18**	**июн.18**	**июл.18**	**авг.18**
Москва	43%	52%	51%	48%	45%	48%	49%	48%	47%
Новая Москва	47%	56%	55%	55%	58%	58%	58%	58%	61%
Московская обл.	59%	63%	65%	65%	65%	63%	61%	н/д	н/д
Московская обл. (100 ключевых ЖК)	60%	62%	65%	65%	65%	63%	65%	63%	63%

Источник: Аналитический центр ЦИАН

Динамика цен на первичном рынке (по лотам в активной реализации) в 2018 году по субрынкам Московского региона. тыс. руб. за кв. м.

Таблица 10

	сен.17	**янв.18**	**фев.18**	**мар.18**	**апр.18**	**май.18**	**июн.18**	**июл.18**	**авг.18**	**сен.18**
Москва	186.8	185,1	186,5	188,9	189,1	191,3	190,8	194,2	195,6	197,8
Новая Москва	103.0	101,4	101,4	100,3	102	103,4	102,9	103,8	107	107,4
Моск. обл.	77.8	79,3	80,3	79,7	78,2	79,2	79,2	78,9	79,7	78,4

Источник: Аналитический центр ЦИАН

Динамика оценочных цен сделок на первичном рынке в 2018 году по субрынкам Московского региона. тыс. руб. за кв. м.

Таблица 11

	авг.17	**янв.18**	**фев.18**	**мар.18**	**апр.18**	**май.18**	**июн.18**	**июл.18**	**авг.18**
Москва	187	184	179	186	194	194	197	197	181
Новая Москва	103	102	102	101	100	100	101	99	103
Московская обл.	82	83	81	79	80	80	81	н/д	н/д
Московская обл. (100 ключевых ЖК)	86	86	86	84	85	85	84	83	86

Источник: Аналитический центр ЦИАН

Динамика объема активного предложения (лоты в активной реализации) по субрынкам Московского региона, тыс. ед.

Таблица 12

	сен.17	**янв.18**	**фев.18**	**мар.18**	**апр.18**	**май.18**	**июн.18**	**июл.18**	**авг.18**	**сен.18**
Москва	48,2	50,9	49,1	49,5	50,2	45,6	44,6	41,6	43	42,5
Новая Москва	8,3	8,8	8	8,8	10,5	9,7	9,1	8,3	9,5	9,3
Моск. обл.	63	66,3	61	60,8	60,5	54,6	52,9	50,8	53,2	56
Весь регион	119,5	126	118,1	119,1	121,2	109,9	106,6	100,7	105,7	107,8

Источник: Аналитический центр ЦИАН

Динамика вывода нового предложения (суммарная площадь квартир и апартаментов) в 2017-2018 гг. (поквартально) по субрынкам Московского региона. тыс. кв. м.

Таблица 13

	1 кв. 2017	**2 кв. 2017**	**3 кв. 2017**	**4 кв. 2017**	**1 кв. 2018**	**2 кв. 2018**
Москва	794	966	929	608	886	715
Новая Москва	179	310	262	312	528	355
Моск, обл,	889	771	843	1 043	887	783
Весь регион	1 862	2 047	2 034	1 963	2 301	1 854

Источник: Аналитический центр ЦИАН

Динамика вывода нового предложения (суммарная площадь квартир и апартаментов) в 2018 гг. (помесячно) по субрынкам Московского региона. тыс. кв. м.

Таблица 14

	янв.18	**фев.18**	**мар.18**	**апр.18**	**май.18**	**июн.18**	**июл.18**	**авг.18**
Москва	429	299	485	103	200	396	461	456
Новая Москва	36	145	267	116	21	218	195	126
Моск. обл.	184	303	255	357	191	259	677	408
Весь регион	649	747	1 007	576	412	873	1 333	990

Источник: Аналитический центр ЦИАН

ЖК «Сходня-парк», июнь 2018,

Долевое строительство 26 июня 2018 года обсуждали в рамках рабочей поездки губернатора Московской области Андрея Воробьева. В Химках прошло совещание по вопросам обманутых дольщиков.

По словам губернатора, для решения проблем обманутых дольщиков привлекаются новые строители, выделяются дополнительные средства. «К сожалению, такие объекты есть, у нас в Минстрое создано специальное подразделение, специальный человек возглавляет это подразделение, который занимается с каждой инициативной группой, делает все, чтобы внести ясность, показать, что за чем следует, и обеспечить достройку объектов. Чаще всего, это процедура банкротства, которую мы помогает максимально быстро пройти», — подытожил Воробьев.

Кроме того, он назвал сроки завершения строительства проблемных объектов.

«Везде сроки разные, разные ситуации. По ЖК „Авиатор“ мы рассчитываем вручить ключи в первом квартале 2019 года, все для этого будем делать. Вместе с правоохранительными органами там идут судебные заседания, и мы не в силах повлиять на их ускорение. „Солнечная система“ тоже будет достроена в ближайшее время после банкротства Urban Group, которое состоится в июле. ЖК „Сходня-парк“ — на стройку выйдем уже в этом году», — сказал Воробьев.

По словам зампреда регионального правительства Максима Фомина, *первые два дома ЖК «Сходня-парк» планируют построить к середине 2019 года.* Застройщиком выступает компания «Строй-групп».

Источник: https://360tv.ru/news/vlast/novye-stroiteli-i-dengi-problemu-obmanutyh-dolschikov-obsudili-v-himkah/

Выводы

По мнению оценщика, оптимистический сценарий развития ситуации в экономике позволит объектам оценки быть достроенными в ближайшие 1-1.5 года и сохранить существующий в настоящее время уровень ликвидности. Однако в случае ухудшения макроэкономической ситуации в стране, ликвидность объектов оценки может снизиться. Возможная реализация объектов оценки потребует адекватных маркетинговых усилий, а также достаточных для соответствующей рыночной ситуации времени экспозиции и/или дисконта.

Общие выводы по результатам проведенного анализа.

Объем проведенного исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта.

10.4. Ценообразующие факторы

Ценообразующие факторы жилой недвижимости

Таблица 15

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов при формировании цен продаж
финансовые условия и условия сделки	Типичные условия сделки: расчет денежными средствами в день сделки Нетипичные условия: расчет неденежными средствами (векселя, другая недвижимость), наличие отсрочки платежа, опционов и другие условия увеличивают цену сделки, необходимость быстрой продажи уменьшает цену сделки
снижение цены в процессе торгов	Ниже приведены диапазоны и средние значения скидок на торг в Московской области для жилой недвижимости (источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №22, под ред. канд. техн. наук Е.Е.Яскевича). [illegible]
дата продажи	Разница цены во времени
местоположение	Корректировка связана с удаленностью от базового местоположения (центр города, район местоположения): чем ближе к центру тем дороже. По данным Справочника оценщика недвижимости-2018.Квартиры под ред. Л.А. Лейфера (табл. 52): [illegible]
тип дома, планировки	принято сравнивать объекты, расположенные в домах одного типа, планировки при отборе аналогов в домах одного типа, ценообразующим фактором не являются
этаж	на первом и последнем этажах стоимость квартир дешевле По данным Справочника оценщика недвижимости-2018.Квартиры под ред. Л.А. Лейфера (табл. 119): [illegible]

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов при формировании цен продаж
площадь объекта	[illegible] Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018.Квартиры под ред. Л.А. Лейфера (табл. 116)
состояние отделки	[illegible] Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018.Квартиры под ред. Л.А. Лейфера (табл. 146)
наличие парковки	влияет на цену в сторону увеличения, в случае если есть подземная парковка, в случае стихийной наземной – ценообразующим фактором не является, принято сравнивать объекты, имеющие сопоставимую обеспеченность парковочными местами

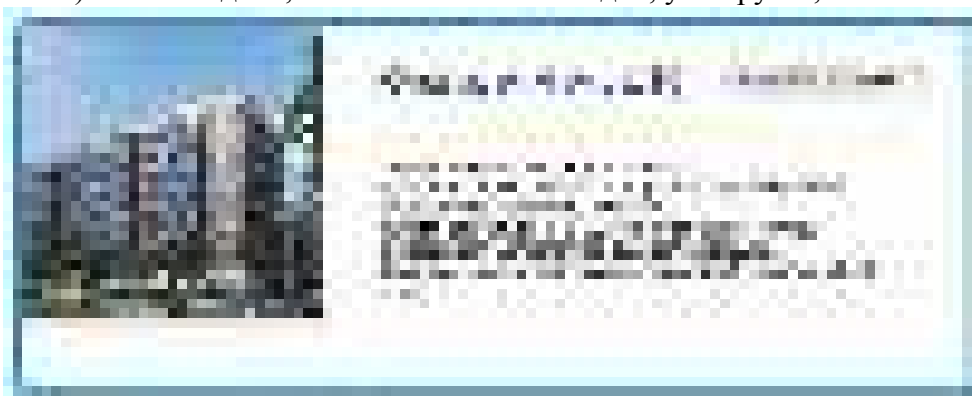
Остальные факторы, например, такие, как количество подъездов в доме, количество квартир на этаже, количество санузлов и т.д., являются второстепенными и не имеют статистически достоверного влияния на цены продаж.

10.5. Анализ цен предложений по продаже/аренде объектов недвижимости в анализируемом сегменте рынка

На момент оценки на рынке предлагалось несколько сходных по своим характеристикам объектов-аналогов, которые также как и объекты оценки, являются квартирами в многоквартирных жилых домах – долгостроях, первоначальный срок сдачи которых перенесен, а окончательные сроки установлены на конец 2019-начало 2020 года. Указанный срок соответствует прогнозным срокам сдачи многоквартирных жилых домов ЖК «Сходня-парк», в котором расположены объекты оценки.

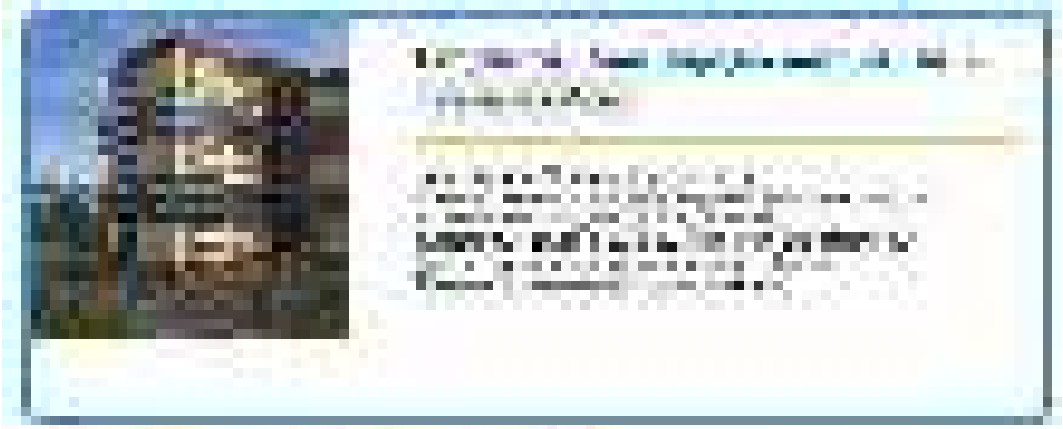
Краткое описание многоквартирных жилых домов, квартиры в которых приняты за объекты-аналоги представлено ниже[10].

1) ЖК «Сходня», местоположение: Сходня, ул. Фрунзе, 30

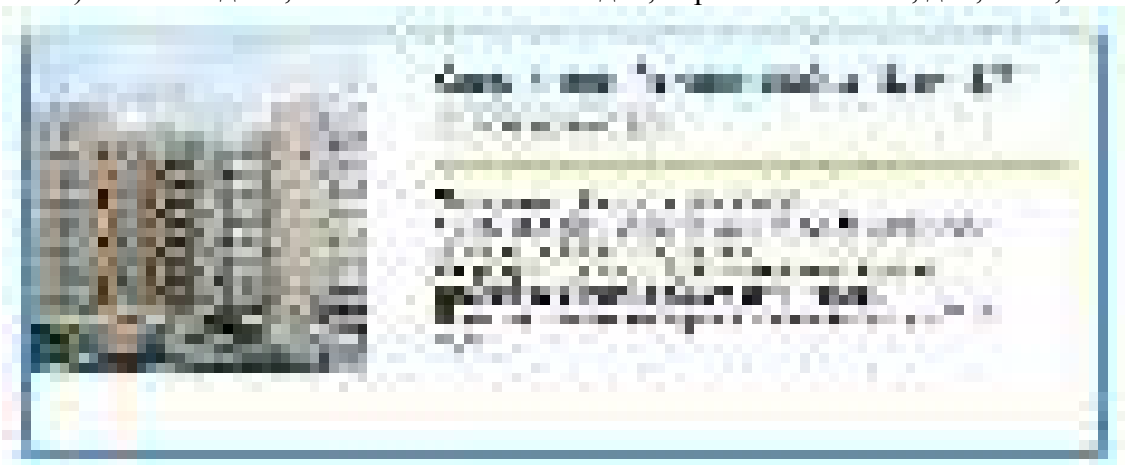


[10] Источник информации: https://shodny.ru/obektyi
https://www.novostroy.ru/buildings/location-skhodnya-mo/

2) ЖК «Сходня», местоположение:Сходня, ул. 7-ой Гвардейской див., вл. 2



3) ЖК «Сходня», местоположение: Сходня, пер. Папанинский, д. 5, вл. 5,7



4) ЖК «Сходня», местоположение: Сходня, ул. Микояна, д. 55

Данные об объектах аналогах приведены в таблицах ниже:

Описание объектов-аналогов для расчета стоимости 1-комнатных квартир

Таблица 16

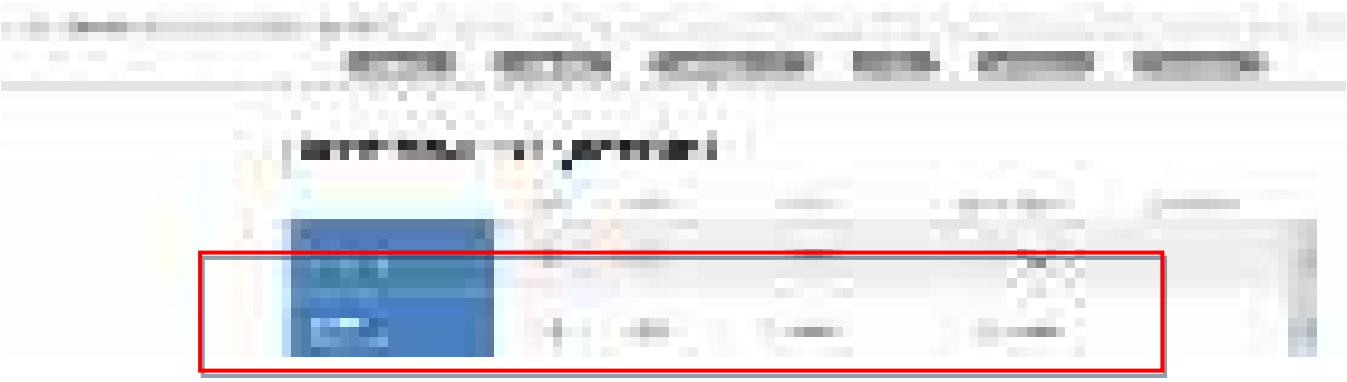
Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Дата	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Месторасположение	Московская область, г. Сходня, ул. Фрунзе, д. 30	Московская область, г. Сходня, ул. Фрунзе, д. 30	Московская область, ул. 7-й Гвардейской див., вл. 2	Московская область, г.Сходня, ул. Микояна, 55
Тип дома	М-К	М-К	МК	МК
Состояние	от строителей	от строителей	от строителей	от строителей
Предполагаемый срок сдачи	1 квартал 2020	1 квартал 2020	2 квартал 2019	1 квартал 2020

Кол-во комнат	1	1	1	1
Этажность	1/8	3/8	4/12	5/6
Общая площадь помещения, м^2	39,14	43,04	43,21	38,68
Цена предложения, руб.	1 957 000	2 195 040	2 376 550	2 011 360
Цена предложения, руб./кв.м.	50 000	51 000	55 000	52 000
Источник информации	https://shodny.ru/obektyi/sxodnya-ul-frunze-30	https://shodny.ru/obektyi/sxodnya-ul-frunze-31	https://shodny.ru/obektyi/sxodnya-ul-7-oj-gvardejskoj-div-vl-2	https://shodny.ru/vyibrat-kvartiru?f_room-count%5Blike%5D%5B%5D=1+%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D0%B0%D1%82%D0%B0&f_room-floor%5Bfrom%5D=1&f_room-floor%5Bto%5D=12&f_room-allprice%5Bfrom%5D=1364580&f_room-allprice%5Bto%5D=6160290&f_room-area%5Bfrom%5D=25%2C27&f_room-area%5Bto%5D=120%2C79&f_room-object%5Blike%5D%5B%5D=%D1%83%D0%BB.+%D0%9C%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D1%8F%D0%BD%D0%B0%2C+%D0%B4.+55

Далее приводятся скриншоты объектов-аналогов.

Объект-аналог №1, объект-аналог №2

Объект-аналог №3



Объект-аналог №4

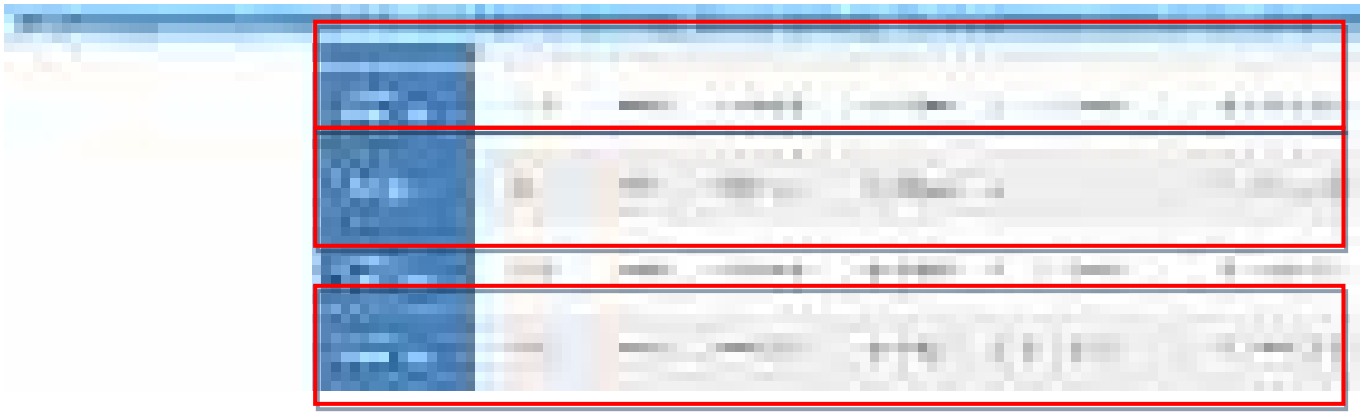
Описание объектов-аналогов для расчета стоимости 2-комнатных квартир

Таблица 17

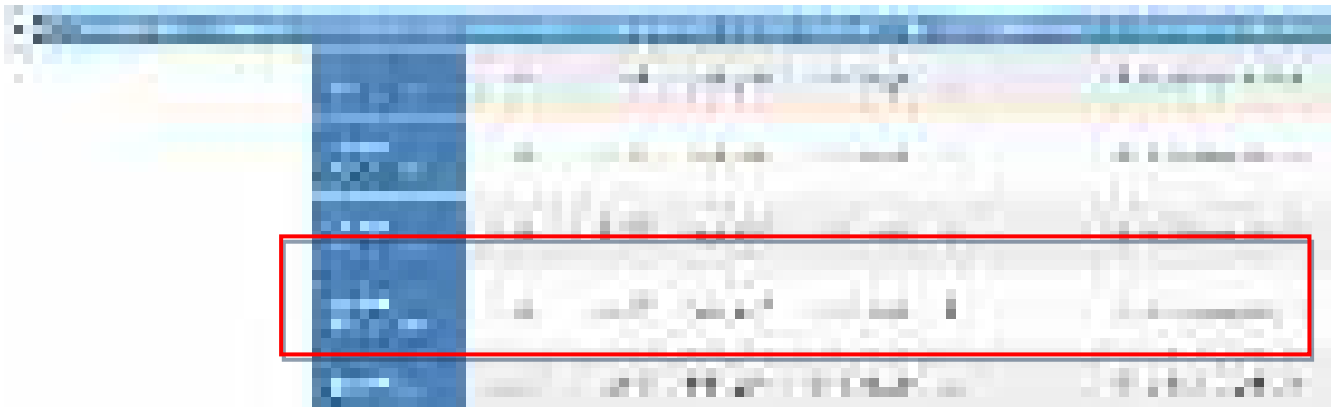
Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Дата	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Месторасположение	Московская область, г. Сходня, ул. Фрунзе, д. 30	Московская область, г. Сходня, ул. Фрунзе, д. 30	Московская область, г.Сходня, ул. Микояна, 55	Московская область, г.Сходня, пер. Папанинский, д. 5, вл. 5-7
Тип дома	М-К	М-К	М-К	М-К
Состояние	от строителей	от строителей	от строителей	от строителей
Предполагаемый срок сдачи	1 квартал 2020	1 квартал 2020	1 квартал 2020	4 квартал 2019
Кол-во комнат	2	2	2	2
Этажность	1/8	7/8	5/6	3/8
Общая площадь помещения, м^2	54,83	58,54	57,87	64,29
Цена предложения, руб.	2 741 500	2 985 540	2 893 500	3 407 370
Цена предложения, руб./кв.м.	50 000	51 000	50 000	53 000
Источник информации	https://shodny.ru/vyibrat-kvartiru?f_room-count%5Blike%5D%5B%5D=2+%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D0%B0%D1%82%D1%8B&f_room-floor%5Bfrom%5D=1&f_room-floor%5Bto%5D=12&f_room-allprice%5Bfrom%5D=1364580&f_room-allprice%5Bto%5D=6160290&f_room-area%5Bfrom%5D=49.27&f_room-area%5Bto%5D=72.27&f_room-object%5Blike%5D%5B%5D=%D1%83%D0%BB.+%D0%9C%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D1%8F%D0%BD%D0%B0%2C+%D0%B4.+55&f_room-object%5Blike%5D%5B%5D=%D1%83%D0%BB.+%D0%A4%D1%80%D1%83%D0%BD%D0%B7%D0%B5%2C+%D0%B4.+30	https://shodny.ru/vyibrat-kvartiru?f_room-count%5Blike%5D%5B%5D=2+%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D0%B0%D1%82%D1%8B&f_room-floor%5Bfrom%5D=1&f_room-floor%5Bto%5D=12&f_room-allprice%5Bfrom%5D=1364580&f_room-allprice%5Bto%5D=6160290&f_room-area%5Bfrom%5D=49.27&f_room-area%5Bto%5D=72.27&f_room-object%5Blike%5D%5B%5D=%D1%83%D0%BB.+%D0%9C%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D1%8F%D0%BD%D0%B0%2C+%D0%B4.+55&f_room-object%5Blike%5D%5B%5D=%D1%83%D0%BB.+%D0%A4%D1%80%D1%83%D0%BD%D0%B7%D0%B5%2C+%D0%B4.+30	https://shodny.ru/vyibrat-kvartiru?f_room-count%5Blike%5D%5B%5D=2+%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D0%B0%D1%82%D1%8B&f_room-floor%5Bfrom%5D=1&f_room-floor%5Bto%5D=12&f_room-allprice%5Bfrom%5D=1364580&f_room-allprice%5Bto%5D=6160290&f_room-area%5Bfrom%5D=49.27&f_room-area%5Bto%5D=72.27&f_room-object%5Blike%5D%5B%5D=%D1%83%D0%BB.+%D0%9C%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D1%8F%D0%BD%D0%B0%2C+%D0%B4.+55&f_room-object%5Blike%5D%5B%5D=%D1%83%D0%BB.+%D0%A4%D1%80%D1%83%D0%BD%D0%B7%D0%B5%2C+%D0%B4.+30	https://shodny.ru/vyibrat-kvartiru?f_room-count%5Blike%5D%5B%5D=2+%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D0%B0%D1%82%D1%8B&f_room-floor%5Bfrom%5D=1&f_room-floor%5Bto%5D=12&f_room-allprice%5Bfrom%5D=1364580&f_room-allprice%5Bto%5D=6160290&f_room-area%5Bfrom%5D=51.27&f_room-area%5Bto%5D=68.27&f_room-object%5Blike%5D%5B%5D=%D0%BF%D0%B5%D1%80.+%D0%9F%D0%B0%D0%BF%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%2C+%D0%B4.5%2C+%D0%B2%D0%BB.+5%2F7

Далее приводятся скриншоты объектов-аналогов.

Объект-аналог №1, объект-аналог №2, объект-аналог №3



Объект-аналог №4



Описание объектов-аналогов для расчета стоимости 3-комнатных и многокомнатных квартир

Таблица 18

Характеристика	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Дата	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Месторасположение	Московская область, г. Сходня, ул. Микояна, 55	Московская область, г.Сходня, ул.7-й Гвардейской дивизии, вл. 2	Московская область, г.Сходня, ул.7-й Гвардейской дивизии, вл. 2	Московская область, г.Сходня, пер. Папанинский, д. 5, вл. 5-7
Тип дома	М-К	М-К	М-К	М-К
Состояние	от строителей	от строителей	от строителей	от строителей
Предполагаемый срок сдачи	1 квартал 2020	2 квартал 2019	2 квартал 2019	4 квартал 2019
Кол-во комнат	3	3	3	3
Этажность	1/6	9/12	3/12	1/8
Общая площадь помещения, м^2	79,34	77,77	75,12	79,76
Цена предложения, руб.	3 649 640	3 966 270	3 831 120	4 067 760
Цена предложения, руб./кв.м.	46 000	51 000	51 000	51 000
Источник информации	https://shodny.ru/obektyi/sxodnya-ul-mikoyana-55	https://shodny.ru/vyibrat-kvartiru?f_room-count%5Blike%5D%5B%5D=3+%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D0%B0%D1%82%D1%8B&f_room-floor%5Bfrom%5D=1&f_room-floor%5Bto%5D=12&f_room-allprice%5Bfrom%5D=1364580&f_room-allprice%5Bto%5D=6160290&f_room-area%5Bfrom%5D=64.27&f_room-area%5Bto%5D=86.27&f_room-object%5Blike%5D%5B%5D=%D0%BF%D0%B5%D1%80.+%D0%9F%D0%B0%D0%BF%D0%B0%	https://shodny.ru/vyibrat-kvartiru?f_room-count%5Blike%5D%5B%5D=3+%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D0%B0%D1%82%D1%8B&f_room-floor%5Bfrom%5D=1&f_room-floor%5Bto%5D=12&f_room-allprice%5Bfrom%5D=1364580&f_room-allprice%5Bto%5D=6160290&f_room-area%5Bfrom%5D=64.27&f_room-area%5Bto%5D=86.27&f_room-object%5Blike%5D%5B%5D=%D0%BF%D0%B5%D1%80.+%D0%9F%D0%B0%D0%BF%D0%B0%	https://shodny.ru/obektyi/per-papaninskij-d-5-vl-5-7

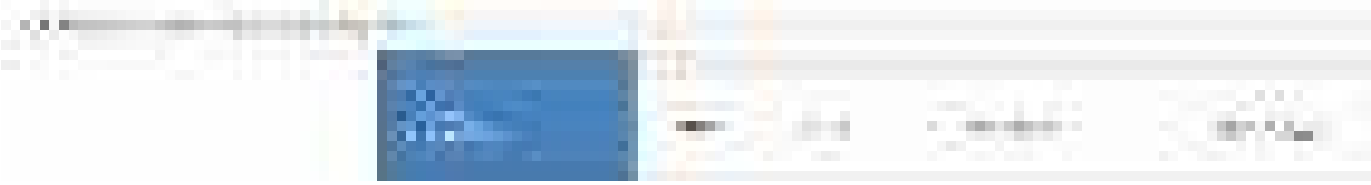
		D0%BD%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%2C+%D0%B4.5%2C+%D0%B2%D0%BB.+5%2F7&f_room-object%5Blike%5D%5B%5D=%D1%83%D0%BB.+7-%D0%BE%D0%B9+%D0%93%D0%B2%D0%B0%D1%80%D0%B4%D0%B5%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9+%D0%B4%D0%B8%D0%B2%D0%B8%D0%B7%D0%B8%D0%B8%2C+%D0%B2%D0%BB.+2&f_room-object%5Blike%5D%5B%5D=%D1%83%D0%BB.+%D0%A4%D1%80%D1%83%D0%BD%D0%B7%D0%B5%2C+%D0%B4.+30	D0%BD%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%2C+%D0%B4.5%2C+%D0%B2%D0%BB.+5%2F7&f_room-object%5Blike%5D%5B%5D=%D1%83%D0%BB.+7-%D0%BE%D0%B9+%D0%93%D0%B2%D0%B0%D1%80%D0%B4%D0%B5%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9+%D0%B4%D0%B8%D0%B2%D0%B8%D0%B7%D0%B8%D0%B8%2C+%D0%B2%D0%BB.+2&f_room-object%5Blike%5D%5B%5D=%D1%83%D0%BB.+%D0%A4%D1%80%D1%83%D0%BD%D0%B7%D0%B5%2C+%D0%B4.+30	

Далее приводятся скриншоты объектов-аналогов.

Объект-аналог №1

Объект-аналог №2, объект-аналог №3

Объект-аналог №4



Общие выводы по результатам проведенного анализа:

Таким образом, примерный рыночный диапазон цен предложений для сопоставимых объектов может быть определен как 35 000-60 000 руб./кв.м при продаже объекта.

Средние рыночные сроки экспозиции сопоставимых предложений – от полугода до года.

Объем проведенного исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости оцениваемых объектов.

11. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. Наиболее эффективное использование - это типичное использование объектов, сопоставимых с объектом оценки, для данной местности, апробированное рынком.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех законодательно и физически возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

В отношении объекта оценки – прав требования по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома, учитывая их специфику - анализ наиболее эффективного варианта использования объекта оценки в данном случае нецелесообразен.

12. Основные понятия и методология процесса оценки

12.1. Описание подходов к оценке имущества

Для оценки недвижимости используются три основных (традиционных) подхода в соответствии со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности.

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

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

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

12.2. Обзор подходов и выбор методов оценки

Для определения рыночной стоимости в оценочной практике применяются три подхода, каждый из которых содержит в себе ряд методов, применяемых в зависимости от специфики объекта, цели и назначения оценки.

Оценка прав требования по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома фактически сводится к расчету рыночной стоимости квартир по указанным договорам. В связи с этим ниже изложены примененные оценщиком подходы и методы в рамках подходов для расчета стоимости жилой недвижимости.

Согласно ФСО №1: «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Доходный подход к оценке недвижимости заключается в оценке будущих доходов с учётом времени их поступления и связанного с этим риска и базируется на принципе ожидания, согласно которому текущая стоимость объекта является отражением ожидаемых в будущем доходов.

При оценке стоимости приносящего доход объекта применяют метод дисконтирования и/или метод прямой капитализации. Метод прямой капитализации используется в случае стабильно приносящего доход объекта, имеющего незначительные колебания денежных потоков за разные годы - как правило, для объектов длительное время функционирующих в стабильных социально-экономических условиях. Метод основан на «прямой» капитализации нормализованных (усредненных) доходов от эксплуатации объекта с использованием адекватной ставки капитализации соответствующего вида дохода. Применимость метода ограничена требованием к неизменности динамики доходов во времени.

В случае высокой изменчивости денежных потоков оцениваемого объекта применяется метод дисконтирования денежных потоков, который считается универсальным с точки зрения своей практической применимости. Метод основан на моделировании динамики денежных потоков от эксплуатации и будущей перепродажи объекта. Допущения и предположения, заложенные в концепции метода, наиболее убедительны в случае применения метода для оценки объектов, имеющих определённую историю хозяйственной деятельности (желательно прибыльной), в несколько меньшей степени - для оценки убыточных объектов, а также для вновь созданных или эксплуатируемых объектов.

В связи с тем, что объект предназначен только для проживания, а не для коммерческого использования, доходный подход не применялся в расчетах.

Согласно ФСО №1: «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений». При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

В настоящей оценке сравнительный подход реализуется в методе сравнения продаж, поскольку оценщик располагает достаточным количеством информации о предложениях к продаже на рынке объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по качественным и количественным характеристикам.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки».

Согласно п. 24 ФСО №7 «24. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, <u>но не их частей, например жилых и нежилых помещений</u>;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства».

Поскольку объекты оценки являются встроенными помещениями, то в соответствии с п. 24а ФСО, оценщик решил не применять затратный подход к оценке объектов.

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке».

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в доступной информации. В соответствии с вышесказанным, для оценки рыночной стоимости квартир будет применен сравнительный подход.

13. Применение метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода для расчета стоимости объекта оценки

Объект оценки представляет собой права требования по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

Сравнительный подход в оценке прав требования реализуется в данном случае с использованием метода сравнения продаж. В качестве объекта оценки выступают квартиры по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

При применении метода сравнения продаж стоимость объекта оценки определяется сравнением с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения выбирается количество рублей за квадратный метр общей площади продаваемых объектов недвижимости. Это наиболее типичная единица сравнения, используемая участниками рынка купли-продажи жилой недвижимости, и имеется достаточно информации для ее расчета по каждому аналогу.

Подбор объектов-аналогов

В результате исследования рынка недвижимости были учтены данные по продаже квартир в строящихся многоквартирных жилых домах, расположенных в мкр. Сходня г.Химки, информация о которых представлена выше, в разделе «10.5. Анализ цен предложений по продаже/аренде объектов недвижимости в анализируемом сегменте рынка» настоящего Отчета.

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемых объектов применялись корректировки.

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между объектом оценки и объектами-аналогами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как в объем передаваемых прав на объекты-аналоги и оцениваемые объекты входит право собственности.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия рынка

Стоимости объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Ниже приведены диапазоны и средние значения скидок на торг в Москвой области для жилой недвижимости (источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД) №22[11] / под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича).

Учитывая приведенные данные, скидка на уторговывание для объектов-аналогов жилого назначения составила 10,5%.

Корректировка на дату предложения

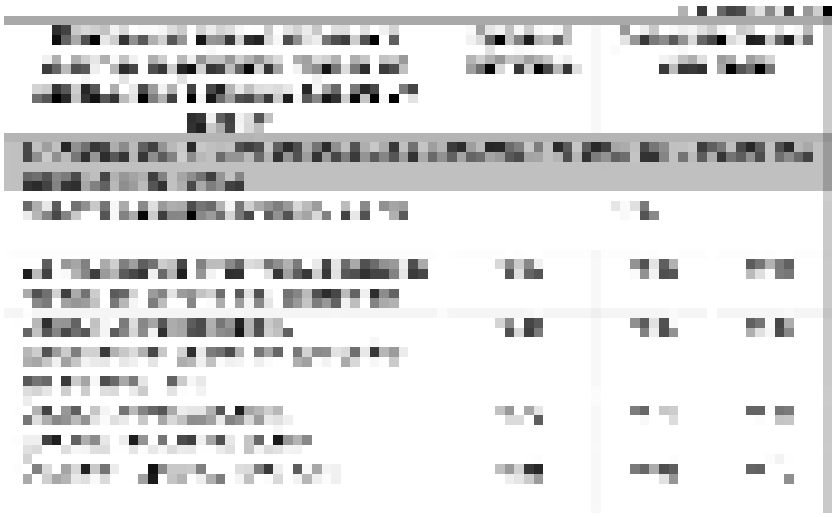
Изменение рыночной конъюнктуры, условия которой могут сильно отразиться на стоимости объекта недвижимости, происходят с течением времени. Поэтому такие факторы, как инфляция, банковская процентная ставка, изменения спроса и предложения на объекты недвижимости, изменения потребительских предпочтений, новшества в правовом регулировании, необходимо учитывать в процессе оценки с помощью корректировки.

Все объекты аналоги актуальны на дату определения стоимости, следовательно, корректировка на дату предложения не требуется.

Корректировка на местоположение

Наиболее важным фактором, определяющим стоимость недвижимости, является местоположение. Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от центра города, «престижность» района, расположение его рядом с оживленными магистралями транспортную доступность, экологическую ситуацию, окружение и т.п.

Корректировки на местоположение принимаются на основе данных Справочника оценщика недвижимости[12], выпущенного Приволжским центром методологического и информационного обеспечения оценки:



Объекты оценки расположены в удалении от центра (более 1 км), имеют плохо развитую инфраструктуру, даже при условии сдачи всех объектов, школа и поликлиника буду расположены относительно далеко, детский сад планировался к сдаче после постройки всего

[11] Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №22) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2018. – 52 с.

[12] Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфер, Н. Новгород, 2018

комплекса, т.е. в существующей ситуации его строительство под вопросом. Но при этом имеется хорошая транспортная доступность до Ленинградского шоссе. Учитывая вышесказанное оценщиком определено местоположение как «окраина городов», значение коэффициента принято на максимальном уровне из доверительного интервала в размере 0,7.

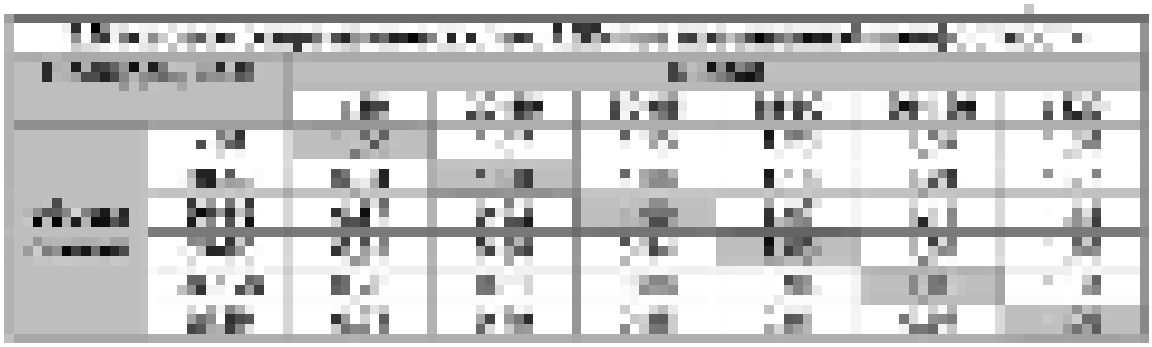
Все объекты аналоги расположены в центральной части мкр. Сходня, являющегося микрорайонном г.Химки. В связи с тем, что застройка микрорайона разнородная – частный сектор и современная высотная застройка, то размер коэффициент принят на минимальном уровне доверительного интервала – 0,83.

Таким образом, размер корректировки составит: (0,7/0,83-1)*100=[-15,7%].

Корректировка на общую площадь

Для расчета стоимости квартир были подобраны аналоги с соответствующим количеством комнат. Для 5 и 7-комнатных квартир, в качестве аналогов выступили 3-комнатные квартиры, как наиболее близкие.

Площади объектов оценки отличаются от площади объектов-аналогов. Для учета указанного различия применялись корректировки на основании данных Справочника оценщика недвижимости[13]



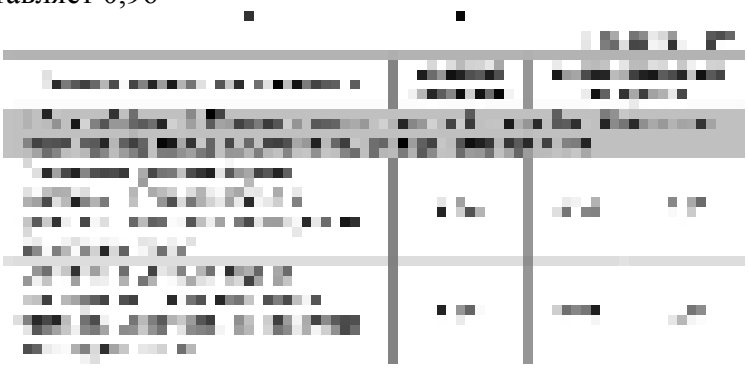
Рамер корректировок приведен в расчетных таблицах ниже.

Корректировка на расположение относительно этажа

Объекты оценки и объекты-аналоги расположены на различных этажах жилых домов.

На основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости»[14] отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже составляет 0,94;

отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже составляет 0,96



Таким образом, корректировки составили:

- при расчете стоимости объектов оценки, расположенных на 1 этажах для объектов-аналогов расположенных на средних этажах:

(0,94-1)×100= -6%;

[13] Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфер, Н. Новгород, 2018

[14] Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфер, Н. Новгород, 2018

- при расчете стоимости объектов оценки, расположенных на средних этажах для объектов-аналогов расположенных на первых этажах:

(1/0,94-1)×100=6,4%

- при расчете стоимости объектов оценки, расположенных на последних этажах для объектов-аналогов расположенных на средних этажах:

(0,96-1)×100=-4%

- при расчете стоимости объектов оценки, расположенных на последних этажах для объектов-аналогов расположенных на первых этажах:

(0,96/0,94-1)×100=-2,1%.

Рамер корректировок приведен в расчетных таблицах ниже.

Корректировка на состояние

В соответствии с договорами долевого участия, квартиры в 1 корпусе сдаются с бюджетной отделкой (покраска потолков водоэмульсионной краской, на полу линолеум), объекты оценки в других корпусах – без отделки. В связи с тем, что указанная отделка не соответствует полноценному современному пониманию «квартира с отделкой» и, как правило, покупатели делают собственный ремонт, то состояние все объектов оценки принято, как без отделки «от строителей». Все объекты-аналоги также в состоянии без отделки от строителей. Корректировка составила 0%.

По прочим основным факторам различие между сравниваемыми объектами несущественно, корректировка не требуется.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам и расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж

Последовательно применяя описанные выше корректировки к единице сравнения цен предложений сопоставимых объектов аналогов (единицы сравнения), в итоге получаем скорректированные единицы сравнения по каждому аналогу после внесения всех описанных выше корректировок. Поскольку итоговые скорректированные значения единицы сравнения по ценам объектов-аналогов удовлетворяют критериям статистической значимости результата (коэффициент вариации скорректированных значений удельных единиц сравнения аналогов составляет 3%-4%, что ниже максимально допустимых для однородной выборки 33%), для выведения итогового результата единицы сравнения оценщик использует средневзвешенное значение полученных итоговых значений единиц сравнений по каждому аналогу.

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Расчет весовых коэффициентов производится по следующей формуле:

Di – весовой коэффициент i-того аналога;

Ski – сумма абсолютных величин корректировок, примененных для i-того аналога;

Расчет стоимости 1 кв.м. 1-комнатной квартиры, расположенной на среднем этаже

Таблица 19

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена предложения, руб.	-	1 957 000	2 195 040	2 376 550	2 011 360
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	1 957 000	2 195 040	2 376 550	2 011 360
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	1 957 000	2 195 040	2 376 550	2 011 360
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	1 957 000	2 195 040	2 376 550	2 011 360
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-10,5	-10,5	-10,5	-10,5
Скорректированная цена, руб.	-	1 751 515	1 964 561	2 127 012	1 800 167
Дата выставления на торги	30.10.2018	текущая	текущая	текущая	текущая
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	1 751 515	1 964 561	2 127 012	1 800 167
Скорректированная цена, руб./кв.м.		44 750	45 645	49 225	46 540
Общее местоположение	Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, в районе домов 69, 77 (а-ж) по ул. Первомайская.	Московская область, г. Сходня, ул. Фрунзе, д. 30	Московская область, г. Сходня, ул. Фрунзе, д. 30	Московская область, ул. 7-й Гвардейской див., вл. 2	Московская область, г.Сходня, ул. Микояна, 55
Корректировка, %		-15,7	-15,7	-15,7	-15,7
Скорректированная цена, руб./кв.м.		37 741	38 496	41 515	39 251
Общая площадь, м^2	33,25-43,35	39,14	43,04	43,21	38,68
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		37 741	38 496	41 515	39 251
Тип и назначение помещений	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		37 741	38 496	41 515	39 251
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		37 741	38 496	41 515	39 251
Предполагаемый срок сдачи объекта	2019-2020	1 квартал 2020	1 квартал 2020	2 квартал 2019	1 квартал 2020
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		37 741	38 496	41 515	39 251
Этажность	4,5,6/9	1/8	3/8	4/12	5/6
Корректировка, %		6,4	0	0	0

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Скорректированная цена, руб./кв.м.		40 150	38 496	41 515	39 251
Инженерно-техническое состояние квартиры	от строителей	от строителей	от строителей	от строителей	от строителей
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		40 150	38 496	41 515	39 251
Весовые коэффициенты		0,211	0,263	0,263	0,263
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	**39 838**				

Расчет стоимости 1 кв.м. 1-комнатной квартиры, расположенной на первом этаже

Таблица 20

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена предложения, руб.	-	1 957 000	2 195 040	2 376 550	2 011 360
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	1 957 000	2 195 040	2 376 550	2 011 360
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	1 957 000	2 195 040	2 376 550	2 011 360
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	1 957 000	2 195 040	2 376 550	2 011 360
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-10,5	-10,5	-10,5	-10,5
Скорректированная цена, руб.	-	1 751 515	1 964 561	2 127 012	1 800 167
Дата выставления на торги	30.10.2018	текущая	текущая	текущая	текущая
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	1 751 515	1 964 561	2 127 012	1 800 167
Скорректированная цена, руб./кв.м.		44 750	45 645	49 225	46 540
Общее местоположение	Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, в районе домов 69, 77 (а-ж) по ул. Первомайская.	Московская область, г. Сходня, ул. Фрунзе, д. 30	Московская область, г. Сходня, ул. Фрунзе, д. 30	Московская область, ул. 7-й Гвардейской див., вл. 2	Московская область, г.Сходня, ул. Микояна, 55
	0,70	0,83	0,83	0,83	0,83
Корректировка, %		-15,7	-15,7	-15,7	-15,7
Скорректированная цена, руб./кв.м.		37 741	38 496	41 515	39 251
Общая площадь, $м^2$	33,25-38,66	39,14	43,04	43,21	38,68
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		37 741	38 496	41 515	39 251

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Тип и назначение помещений	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		37 741	38 496	41 515	39 251
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		37 741	38 496	41 515	39 251
Предполагаемый срок сдачи объекта	2019-2020	1 квартал 2020	1 квартал 2020	2 квартал 2019	1 квартал 2020
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		37 741	38 496	41 515	39 251
Этажность	1/9	1/8	3/8	4/12	5/6
Корректировка, %		0	-6	-6	-6
Скорректированная цена, руб./кв.м.		37 741	36 186	39 024	36 896
Инженерно-техническое состояние квартиры	от строителей	от строителей	от строителей	от строителей	от строителей
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		37 741	36 186	39 024	36 896
Весовые коэффициенты		0,29	0,24	0,24	0,24
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	**37 477**				

Расчет стоимости 1 кв.м. 2-комнатной квартиры, расположенной на среднем этаже

Таблица 21

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена предложения, руб.	-	2 741 500	2 985 540	2 893 500	3 407 370
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	2 741 500	2 985 540	2 893 500	3 407 370
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	2 741 500	2 985 540	2 893 500	3 407 370
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	2 741 500	2 985 540	2 893 500	3 407 370
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-10,5	-10,5	-10,5	-10,5
Скорректированная цена, руб.	-	2 453 643	2 672 058	2 589 683	3 049 596
Дата выставления на торги	30.10.2018	текущая	текущая	текущая	текущая
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	2 453 643	2 672 058	2 589 683	3 049 596

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Скорректированная цена, руб./кв.м.		44 750	45 645	44 750	47 435
Общее местоположение	Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, в районе домов 69, 77 (а-ж) по ул. Первомайская.	Московская область, г. Сходня, ул. Фрунзе, д. 30	Московская область, г. Сходня, ул. Фрунзе, д. 30	Московская область, г.Сходня, ул. Микояна, 55	Московская область, г.Сходня, пер. Папанинский, д. 5, вл. 5-7
	0,70	0,83	0,83	0,83	0,83
Корректировка, %		-15,7	-15,7	-15,7	-15,7
Скорректированная цена, руб./кв.м.		37 741	38 496	37 741	40 005
Общая площадь, м^2	52,49-60,34	54,83	58,54	57,87	64,29
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		37 741	38 496	37 741	40 005
Тип и назначение помещений	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		37 741	38 496	37 741	40 005
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		37 741	38 496	37 741	40 005
Предполагаемый срок сдачи объекта	2019-2020	1 квартал 2020	1 квартал 2020	1 квартал 2020	4 квартал 2019
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		37 741	38 496	37 741	40 005
Этажность	2-8/9	1/8	7/8	5/6	3/8
Корректировка, %		6,4	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		40 150	38 496	37 741	40 005
Инженерно-техническое состояние квартиры	от строителей	от строителей	от строителей	от строителей	от строителей
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		40 150	38 496	37 741	40 005
Весовые коэффициенты		0,21	0,26	0,26	0,26
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	**39 044**				

Расчет стоимости 1 кв.м. 2-комнатной квартиры, расположенной на последнем этаже

Таблица 22

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена предложения, руб.	-	2 741 500	2 985 540	2 893 500	3 407 370
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	2 741 500	2 985 540	2 893 500	3 407 370
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**	**Объект-аналог 4**
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	2 741 500	2 985 540	2 893 500	3 407 370
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	2 741 500	2 985 540	2 893 500	3 407 370
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-10,5	-10,5	-10,5	-10,5
Скорректированная цена, руб.	-	2 453 643	2 672 058	2 589 683	3 049 596
Дата выставления на торги	30.10.2018	текущая	текущая	текущая	текущая
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	2 453 643	2 672 058	2 589 683	3 049 596
Скорректированная цена, руб./кв.м.		44 750	45 645	44 750	47 435
Общее местоположение	Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, в районе домов 69, 77 (а-ж) по ул. Первомайская.	Московская область, г. Сходня, ул. Фрунзе, д. 30	Московская область, г. Сходня, ул. Фрунзе, д. 30	Московская область, г.Сходня, ул. Микояна, 55	Московская область, г.Сходня, пер. Папанинский, д. 5, вл. 5-7
Корректировка, %		-15,7	-15,7	-15,7	-15,7
Скорректированная цена, руб./кв.м.		37 741	38 496	37 741	40 005
Общая площадь, м^2	60,34	54,83	58,54	57,87	64,29
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		37 741	38 496	37 741	40 005
Тип и назначение помещений	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		37 741	38 496	37 741	40 005
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		37 741	38 496	37 741	40 005
Предполагаемый срок сдачи объекта	2019-2020	1 квартал 2020	1 квартал 2020	1 квартал 2020	4 квартал 2019
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		37 741	38 496	37 741	40 005
Этажность	9/9	1/8	7/8	5/6	3/8
Корректировка, %		2,1	-4	-4	-4
Скорректированная цена, руб./кв.м.		38 544	36 956	36 231	38 405
Инженерно-техническое состояние квартиры	от строителей	от строителей	от строителей	от строителей	от строителей
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		38 544	36 956	36 231	38 405
Весовые коэффициенты		0,262	0,246	0,246	0,246
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	**37 551**				

Расчет стоимости 1 кв.м. 3-комнатной квартиры, расположенной на среднем этаже

Таблица 23

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена предложения, руб.	-	3 649 640	3 966 270	3 831 120	4 067 760
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	3 649 640	3 966 270	3 831 120	4 067 760
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	3 649 640	3 966 270	3 831 120	4 067 760
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	3 649 640	3 966 270	3 831 120	4 067 760
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-10,5	-10,5	-10,5	-10,5
Скорректированная цена, руб.	-	3 266 428	3 549 812	3 428 852	3 640 645
Дата выставления на торги	30.10.2018	текущая	текущая	текущая	текущая
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	3 266 428	3 549 812	3 428 852	3 640 645
Скорректированная цена, руб./кв.м.		41 170	45 645	45 645	45 645
Общее местоположение	Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, в районе домов 69, 77 (а-ж) по ул. Первомайская.	Московская область, г. Сходня, ул. Микояна, 55	Московская область, г.Сходня, ул.7-й Гвардейской дивизии, вл. 2	Московская область, г.Сходня, ул.7-й Гвардейской дивизии, вл. 2	Московская область, г.Сходня, пер. Папанинский, д. 5, вл. 5-7
	0,70	0,83	0,83	0,83	0,83
Корректировка, %		-15,7	-15,7	-15,7	-15,7
Скорректированная цена, руб./кв.м.		34 722	38 496	38 496	38 496
Общая площадь, м^2	74,82-82,68	79,34	77,77	75,12	79,76
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		34 722	38 496	38 496	38 496
Тип и назначение помещений	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		34 722	38 496	38 496	38 496
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		34 722	38 496	38 496	38 496
Предполагаемый срок сдачи объекта	2019-2020	1 квартал 2020	2 квартал 2019	2 квартал 2019	4 квартал 2019
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		34 722	38 496	38 496	38 496
Этажность	2-8/9	1/6	9/12	3/12	1/8
Корректировка, %		6	0	0	6

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Скорректированная цена, руб./кв.м.		36 938	38 496	38 496	40 953
Инженерно-техническое состояние квартиры	от строителей	от строителей	от строителей	от строителей	от строителей
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		36 938	38 496	38 496	40 953
Весовые коэффициенты		0,22	0,28	0,28	0,22
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	**38 696**				

Расчет стоимости 1 кв.м. 3-комнатной квартиры, расположенной на первом этаже

Таблица 24

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена предложения, руб.	-	3 649 640	3 966 270	3 831 120	4 067 760
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	3 649 640	3 966 270	3 831 120	4 067 760
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	3 649 640	3 966 270	3 831 120	4 067 760
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	3 649 640	3 966 270	3 831 120	4 067 760
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-10,5	-10,5	-10,5	-10,5
Скорректированная цена, руб.	-	3 266 428	3 549 812	3 428 852	3 640 645
Дата выставления на торги	30.10.2018	текущая	текущая	текущая	текущая
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	3 266 428	3 549 812	3 428 852	3 640 645
Скорректированная цена, руб./кв.м.		41 170	45 645	45 645	45 645
Общее местоположение	Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, в районе домов 69, 77 (а-ж) по ул. Первомайская.	Московская область, г. Сходня, ул. Микояна, 55	Московская область, г.Сходня, ул.7-й Гвардейской дивизии, вл. 2	Московская область, г.Сходня, ул.7-й Гвардейской дивизии, вл. 2	Московская область, г.Сходня, пер. Папанинский, д. 5, вл. 5-7
	0,70	0,83	0,83	0,83	0,83
Корректировка, %		-15,7	-15,7	-15,7	-15,7
Скорректированная цена, руб./кв.м.		34 722	38 496	38 496	38 496
Общая площадь, м^2	73,06-75,05	79,34	77,77	75,12	79,76
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		34 722	38 496	38 496	38 496

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Тип и назначение помещений	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		34 722	38 496	38 496	38 496
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		34 722	38 496	38 496	38 496
Предполагаемый срок сдачи объекта	2019-2020	1 квартал 2020	2 квартал 2019	2 квартал 2019	4 квартал 2019
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		34 722	38 496	38 496	38 496
Этажность	1/9	1/6	9/12	3/12	1/8
Корректировка, %		0,0	-6	-6	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		34 722	36 186	36 186	38 496
Инженерно-техническое состояние квартиры	от строителей	от строителей	от строителей	от строителей	от строителей
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		34 722	36 186	36 186	38 496
Весовые коэффициенты		0,27572	0,22428	0,22428	0,27572
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	**36 419**				

Расчет стоимости 1 кв.м. 3-комнатной квартиры, расположенной на последнем этаже

Таблица 25

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена предложения, руб.	-	3 649 640	3 966 270	3 831 120	4 067 760
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	3 649 640	3 966 270	3 831 120	4 067 760
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	3 649 640	3 966 270	3 831 120	4 067 760
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	3 649 640	3 966 270	3 831 120	4 067 760
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-10,5	-10,5	-10,5	-10,5
Скорректированная цена, руб.	-	3 266 428	3 549 812	3 428 852	3 640 645
Дата выставления на торги	30.10.2018	текущая	текущая	текущая	текущая
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	3 266 428	3 549 812	3 428 852	3 640 645

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Скорректированная цена, руб./кв.м.		41 170	45 645	45 645	45 645
Общее местоположение	Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, в районе домов 69, 77 (а-ж) по ул. Первомайская.	Московская область, г. Сходня, ул. Микояна, 55	Московская область, г.Сходня, ул.7-й Гвардейской дивизии, вл. 2	Московская область, г.Сходня, ул.7-й Гвардейской дивизии, вл. 2	Московская область, г.Сходня, пер. Папанинский, д. 5, вл. 5-7
	0,70	0,83	0,83	0,83	0,83
Корректировка, %		-15,7	-15,7	-15,7	-15,7
Скорректированная цена, руб./кв.м.		34 722	38 496	38 496	38 496
Общая площадь, м^2	77,88; 78,22	79,34	77,77	75,12	79,76
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		34 722	38 496	38 496	38 496
Тип и назначение помещений	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		34 722	38 496	38 496	38 496
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		34 722	38 496	38 496	38 496
Предполагаемый срок сдачи объекта	2019-2020	1 квартал 2020	2 квартал 2019	2 квартал 2019	4 квартал 2019
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		34 722	38 496	38 496	38 496
Этажность	9/9	1/6	9/12	3/12	1/8
Корректировка, %		2,1	-4	-4	2,1
Скорректированная цена, руб./кв.м.		35 460	36 956	36 956	39 315
Инженерно-техническое состояние квартиры	от строителей	от строителей	от строителей	от строителей	от строителей
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		35 460	36 956	36 956	39 315
Весовые коэффициенты		0,258	0,242	0,242	0,258
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	**37 179**				

Расчет стоимости 1 кв.м. 5-комнатной квартиры

Таблица 26

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена предложения, руб.	-	3 649 640	3 966 270	3 831 120	4 067 760
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	3 649 640	3 966 270	3 831 120	4 067 760
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**	**Объект-аналог 4**
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	3 649 640	3 966 270	3 831 120	4 067 760
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	3 649 640	3 966 270	3 831 120	4 067 760
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-10,5	-10,5	-10,5	-10,5
Скорректированная цена, руб.	-	3 266 428	3 549 812	3 428 852	3 640 645
Дата выставления на торги	30.10.2018	текущая	текущая	текущая	текущая
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	3 266 428	3 549 812	3 428 852	3 640 645
Скорректированная цена, руб./кв.м.		41 170	45 645	45 645	45 645
Общее местоположение	Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, в районе домов 69, 77 (а-ж) по ул. Первомайская.	Московская область, г. Сходня, ул. Микояна, 55	Московская область, г.Сходня, ул.7-й Гвардейской дивизии, вл. 2	Московская область, г.Сходня, ул.7-й Гвардейской дивизии, вл. 2	Московская область, г.Сходня, пер. Папанина, д. 5, вл. 5-7
	0,70	0,83	0,83	0,83	0,83
Корректировка, %		-15,7	-15,7	-15,7	-15,7
Скорректированная цена, руб./кв.м.		34 722	38 496	38 496	38 496
Общая площадь, $м^2$	115,74; 111,42	79,34	77,77	75,12	79,76
Корректировка, %		-6	-6	-6	-6
Скорректированная цена, руб./кв.м.		32 638	36 186	36 186	36 186
Тип и назначение помещений	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		32 638	36 186	36 186	36 186
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		32 638	36 186	36 186	36 186
Предполагаемый срок сдачи объекта	2019-2020	1 квартал 2020	2 квартал 2019	2 квартал 2019	4 квартал 2019
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		32 638	36 186	36 186	36 186
Этажность	5/9	1/6	3/12	3/12	1/8
Корректировка, %		6	0	0	6
Скорректированная цена, руб./кв.м.		34 722	36 186	36 186	38 496
Инженерно-техническое состояние квартиры	от строителей	от строителей	от строителей	от строителей	от строителей
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		34 722	36 186	36 186	38 496
Весовые коэффициенты		0,23	0,27	0,27	0,23
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	**36 378**				

Расчет стоимости 7-комнатной квартиры, расположенной на среднем этаже

Таблица 27

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена предложения, руб.	-	3 649 640	3 966 270	3 831 120	4 067 760
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	3 649 640	3 966 270	3 831 120	4 067 760
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	3 649 640	3 966 270	3 831 120	4 067 760
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	3 649 640	3 966 270	3 831 120	4 067 760
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-10,5	-10,5	-10,5	-10,5
Скорректированная цена, руб.	-	3 266 428	3 549 812	3 428 852	3 640 645
Дата выставления на торги	30.10.2018	текущая	текущая	текущая	текущая
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	3 266 428	3 549 812	3 428 852	3 640 645
Скорректированная цена, руб./кв.м.		41 170	45 645	45 645	45 645
Общее местоположение	Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, в районе домов 69, 77 (а-ж) по ул. Первомайская.	Московская область, г. Сходня, ул. Микояна, 55	Московская область, г.Сходня, ул.7-й Гвардейской дивизии, вл. 2	Московская область, г.Сходня, ул.7-й Гвардейской дивизии, вл. 2	Московская область, г.Сходня, пер. Папанина, д. 5, вл. 5-7
	0,70	0,83	0,83	0,83	0,83
Корректировка, %		-15,7	-15,7	-15,7	-15,7
Скорректированная цена, руб./кв.м.		34 722	38 496	38 496	38 496
Общая площадь, м^2	166,40	79,34	77,77	75,12	79,76
Корректировка, %		-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб./кв.м.		31 597	35 031	35 031	35 031
Тип и назначение помещений	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		31 597	35 031	35 031	35 031
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		31 597	35 031	35 031	35 031
Предполагаемый срок сдачи объекта	2019-2020	1 квартал 2020	2 квартал 2019	2 квартал 2019	4 квартал 2019
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		31 597	35 031	35 031	35 031
Этажность	7/9	1/6	3/12	3/12	1/8
Корректировка, %		6	0	0	6

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**	**Объект-аналог 4**
Скорректированная цена, руб./кв.м.		33 614	35 031	35 031	37 267
Инженерно-техническое состояние квартиры	от строителей	от строителей	от строителей	от строителей	от строителей
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		33 614	35 031	35 031	37 267
Весовые коэффициенты		0,229	0,271	0,271	0,229
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	**35 219**				
Рыночная стоимость, руб.	**5 860 399**				

Стоимость каждой квартиры определялась пропорционально ее площади.

Расчет стоимости права требования по договорам долевого участия в многоквартирном 2-секционном, 9-этажном, 72-квартирном, жилом доме корпус 1 жилого комплекса в составе 5-ти жилых домов с ДОУ и паркингом на 300 машиномест (1-я очередь строительства), расположенного по строительному адресу земельного участка: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, в районе домов 69, 77 (а-ж) по ул. Первомайская в рамках сравнительного подхода

Таблица 28

№ п/п	Строительный № квартиры	Площадь, кв.м.	Кол-во комнат	Этаж	Стоимость по сравнительному подходу, руб.
1 секция					
	1	73,06	3	1	2 660 781
2	3	33,25	1	1	1 246 104
3	5	76,29	3	2	2 952 131
4	6	52,92	2	2	2 066 198
5	10	52,92	2	3	2 066 198
6	13	76,29	3	4	2 952 131
7	16	60,34	2	4	2 355 903
8	17	76,29	3	5	2 952 131
9	18	52,92	2	5	2 066 198
10	20	60,34	2	5	2 355 903
11	21	76,29	3	6	2 952 131
12	22	52,92	2	6	2 066 198
13	23	36,54	1	6	1 455 663
14	26	52,92	2	7	2 066 198
15	30	52,92	2	8	2 066 198
16	36	60,34	2	9	2 265 800
2 секция					
17	38	33,25	1	1	1 246 104
18	43	52,92	2	2	2 066 198
19	47	52,92	2	3	2 066 198
20	48	76,29	3	3	2 952 131
21	49	60,34	2	4	2 355 903
22	50	36,54	1	4	1 455 663
23	51	52,92	2	4	2 066 198
24	53	60,34	2	5	2 355 903
25	54	36,54	1	5	1 455 663
26	55	52,92	2	5	2 066 198
27	63	52,92	2	7	2 066 198
28	67	52,92	2	8	2 066 198
Итого		**1 567,37**			**60 764 421**

Расчет стоимости права требования по договорам долевого участия в многоквартирном жилом доме – секции 2,3,4 на 120 квартир, 4-секционный, 9-этажный (+мансардный этаж в угловой секции), корпус 2 (секции 2,3,4) жилого комплекса в составе 5-ти жилых домов с ДОУ и паркингом на 300 машиномест (1-я очередь строительства), расположенном по строительному адресу земельного участка: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, в районе домов 69, 77 (а-ж) по ул. Первомайская в рамках сравнительного подхода

Таблица 29

№ п/п	Строительный № квартиры	Площадь, кв.м.	Кол-во комнат	Этаж	Стоимость по сравнительному подходу, руб.
2 секция					
1	37	74,82	3	1	2 724 879
2	40	74,82	3	1	2 724 879
3	41	77,66	3	2	3 005 145
4	44	77,35	3	2	2 993 149
5	46	40,45	1	3	1 611 428
6	47	37,36	1	3	1 488 330
7	49	40,45	1	3	1 611 428
8	50	52,49	2	3	2 049 409
9	51	52,49	2	4	2 049 409
10	56	52,49	2	4	2 049 409

№ п/п	Строительный № квартиры	Площадь, кв.м.	Кол-во комнат	Этаж	Стоимость по сравнительному подходу, руб.
11	57	52,49	2	5	2 049 409
12	59	37,36	1	5	1 488 330
13	65	37,36	1	6	1 488 330
3 секция					
14	89	82,68	3	2	3 199 400
15	90	57,97	2	2	2 263 369
16	92	82,68	3	3	3 199 400
17	93	58,25	2	3	2 274 301
18	101	82,68	3	6	3 199 400
19	104	82,68	3	7	3 199 400
20	106	59,6	2	8	2 327 010
21	109	115,74	5	9	4 210 425
22	110	166,4	7	9	5 860 399
23	111	111,42	5	9	4 053 271
4 секция					
24	112	75,05	3	1	2 733 256
25	113	38,66	1	1	1 448 854
26	114	37,16	1	1	1 392 639
27	115	38,66	1	1	1 448 854
28	116	74,98	3	1	2 730 706
29	117	77,88	3	2	3 013 658
30	118	42,2	1	2	1 681 144
31	119	43,35	1	2	1 726 957
32	120	42,2	1	2	1 681 144
33	121	78,22	3	2	3 026 815
34	122	77,88	3	3	3 013 658
35	124	43,35	1	3	1 726 957
36	126	78,22	3	3	3 026 815
37	127	77,88	3	4	3 013 658
38	128	42,06	1	4	1 675 567
39	129	43,35	1	4	1 726 957
40	134	43,35	1	5	1 726 957
41	136	78,22	3	5	3 026 815
42	137	77,88	3	6	3 013 658
43	139	43,35	1	6	1 726 957
44	140	42,06	1	6	1 675 567
45	141	78,22	3	6	3 026 815
46	142	77,88	3	7	3 013 658
47	146	78,22	3	7	3 026 815
48	147	77,88	3	8	3 013 658
49	148	42,06	1	8	1 675 567
50	149	43,35	1	8	1 726 957
51	151	78,22	3	8	3 026 815
52	152	77,88	3	9	2 895 478
53	156	78,22	3	9	2 908 119
Итого		**3 435,58**			**131 671 386**

Кроме того, связи с тем, что в качестве объекта оценки выступают права требования по двум договорам долевого участия в совокупности на 81 квартиру, а объектами аналогами в рамках приведенного выше расчета являются единичные квартиры (также по договорам долевого участия), то необходимо ввести корректировку на различие в объеме реализации квартир.

По мнению Оценщика, в данном случае большой объем реализации жилых помещений по каждому из оцениваемых ДДУ может быть учет через фактор пониженной ликвидности объекта оценки, выражающийся через повышенные сроки, необходимые для реализации всех квартир в рамках каждого из договоров.

Оценщиком проанализированы сроки реализации квартир в Московской области[15] и принято, что совокупный срок реализации квартир по договорам составит: по договору ДДУ от

[15] Источник информации: https://news.ners.ru/kvartiry-v-moskve-i-podmoskove-rynok-ne-pochuvstvoval-uluchsheniya-statistiki.html

05.11.2015 №Сх-1/ТП-28 (28 квартир) – порядка 2 лет; по договору ДДУ от 05.11.2015 №Сх-2/ТП-53 (53 квартиры) – порядка 3 лет.

Расчет корректировки производился на основании значения коэффициента текущей стоимости получаемой в будущем денежной единицы по следующей формуле:

$$f = \frac{1}{(1+R)^{n/2}}$$, где:

f – коэффициент текущей стоимости;

R – ставка дисконтирования;

n – количество лет прогноза, лет

Дисконтирование ведется на середину периода (невелирование того факта, что квартиры на рынке реализуются преимущественно равномерно в течение периода).

Для расчета ставки дисконтирования используется метод кумулятивного построения (суммирования), предусматривающий ее построение на основе безрисковой ставки, принимаемой за базовую, к которой затем прибавляются необходимые премии за риск: в данном случае риск вложений в объект недвижимости и инвестиционного менеджмента[16]:

$$R=R_f+r_a+r_u, \text{ где}$$

R_f - безрисковая ставка;

r_a - риск вложений в объект;

r_u - риск инвестиционного менеджмента.

В рамках настоящего Отчета ставка дисконтирования была определена с помощью изложенной методики.

При использовании метода кумулятивного построения ставки дисконтирования в качестве базовой ставки берется безрисковая или наименее рисковая ставка. По мнению оценщика, наиболее безрисковым вложением средств являются вложения в госудврственные облигации. Таким образом, в качестве *безрисковой ставки* (R_f) оценщиками принята ставка доходности 8,71%[17].

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида:

- систематические (связанные с экономическими и институциональными условиями на рынке) и несистематические риски (связанные с конкретной оцениваемой собственностью и независящие от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты);
- статичные (риски, которые можно рассчитать и переложить на страховые компании) и динамичные риски (определяемые как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция»).

Расчет премии за риск вложений в объекты недвижимости представлен в следующей таблице:

Расчет премии за риск вложения в объекты недвижимости

Таблица 30

Вид и наименование риска	**Категория риска**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный				1						
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный				1						
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный				1						
Несистематический риск											

[16] Риск ликвидности при расчете ставки дисконтирования не учитывался, поскольку в данном случае необходимо учесть все прочие риски, а фактор ликвидности как раз является предметом расчета.

[17] Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный			1							
Ускоренный износ здания					1						
Неполучение платежей	динамичный										1
Неэффективный менеджмент	динамичный										1
Криминогенные факторы	динамичный		1								
Финансовые проверки	динамичный			1							
Неправильное оформление договоров	динамичный					1					
Количество наблюдений		0	1	2	4	1	0	0	0	0	2
Взвешенный итог		0	2	6	16	5	0	0	0	0	20
Сумма	49										
Количество факторов	10										
Поправка на риск вложений в объект недвижимости, %	4,9										

Поправка на инвестиционный менеджмент представляет собой поправку, отражающую риски, связанные со сложностью управления недвижимостью, и в зависимости от объекта инвестиций составляет 1-5%[18], в целях настоящего Отчета для оцениваемого объекта, учитывая его размеры, функциональное назначение и состояние, данная поправка принята на максимальном уровне в 5%.

Расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения приведен в таблице ниже.

Расчет ставки дисконтирования

Таблица 31

Компоненты	Значение
Безрисковая ставка	8,71%
Компенсация за риск вложения в недвижимость	4,9%
Компенсация за управление инвестициями	5,0%
Ставка дисконтирования, %	**18,61%**

Ниже представлен итоговый расчет корректировки на объем реализации квартир.

Расчет корректировки

Таблица 32

Параметр	договор ДДУ от 05.11.2015 №Сх-1/ТП-28	договор ДДУ от 05.11.2015 №Сх-2/ТП-53
Срок реализации квартир, год	2	3
Коэффициент текущей стоимости	0,8431	0,7741
Корректировка, %	-16	-23

Итоговый расчет стоимости прав требования представлен в таблицах ниже.

Расчет стоимости права требования по договорам долевого строительства

Таблица 33

№ п/п	Объект оценки	Стоимость по результатам сравнительного подхода, руб.	Корректировка на объем реализации, %	Итоговая стоимость по сравнительному подходу
1	Право требования по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 05.11.2015 №Сх-1/ТП-28	60 764 421	-16	51 230 436
2	Право требования по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома и от 05.11.2015 №Сх-2/ТП-53	131 671 386	-23	101 931 742
Итого				**153 162 178**

[18] Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга №22, 2018г.

14. Согласование результатов и выведение итоговой стоимости

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости оцениваемого имущества.

Затратный подход при оценке не применялся. Доходный подход при оценке не применялся.

Оценка на основе метода сравнительного анализа продаж базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже жилой недвижимости - квартир, аналогичных квартирам, являющимся предметом по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома, поэтому реально отражает ситуацию в данном сегменте рынка. В связи с этим, оценщиком сравнительному подходу присваивается удельный вес, равный 100%.

Рыночная стоимость права требования по договорам участия в долевом строительстве в многоквартирном жилом доме

Таблица 34

№ п/п	Объект оценки	Стоимость по результатам затратного подхода, руб.	Стоимость по результатам сравнительного подхода, руб.	Стоимость по результатам доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Право требования по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 05.11.2015 №Сх-1/ТП-28	не применялся	51 230 436	не применялся	51 230 436
2	Право требования по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома и от 05.11.2015 №Сх-2/ТП-53	не применялся	101 931 742	не применялся	101 931 742
Итого					**153 162 178**

15. Заявление о проведенной оценке (сертификат качества)

Оценщик, подписавший данный Отчет, настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него сведениями:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.
- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.
- Исполнитель по договору № 2018-3740/37от 30 октября 2018 г. (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил договор) не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.
- Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерства экономического развития РФ.
- В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик, выполнявший настоящую оценку:

Титов Сергей Борисович, имеющий диплом о профессиональной переподготовке ПП № 984230, выдан НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)» по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи 01 февраля 2008 г.; являющийся действительным членом саморегулируемой организации Некоммерческого партнерства «Деловой Союз Оценщиков» (рег. №607). Оценщик застраховал ответственность при осуществлении оценочной деятельности в СПАО «Ингосстрах» (страховой полис №433-566-062152/18, срок действия: 28.09.2018 г.-27.09.2019 г.)

Титов Сергей Борисович

16. Список использованных источников

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ.

2. Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297, №298, №299 от 20.05.2015г.

3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г.

4. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л. и др. Оценка недвижимости. Учебное издание; - М.: Финансы и статистика, 2002 г.

5. Оценка рыночной стоимости недвижимости, Рутгайзер В.М., Белокрыс А.М., Склярова Е.М. и др. - М.: Дело, 1998 г.

6. Харрисон Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие. - М.:Дело Лтд,1994г.

7. Е.И. Тарасевич. Финансирование инвестиций в недвижимость. - СПБГТУ, 1996г.

8. С.П. Коростелев. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. - М.: Русская деловая литература, 1998.-224 с.

9. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №22) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2018. – 52 с.

10. Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфер, Н. Новгород, 2018.

17. Перечень документов, используемых оценщиком

- Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 05.11.2015 №Сх-1/ТП-28;
- Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 05.11.2015 №Сх-2/ТП-53;
- Разрешение на строительство №RU50301000-66 от 25.03.2014;
- Проектная декларация жилого комплекса в составе 5-ти жилых домов с ДОУ и паркингом на 300 машиномест (1-я очередь строительства), расположенного по строительному адресу земельного участка: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, в районе домов 69, 77 (а-ж) по ул. Первомайская

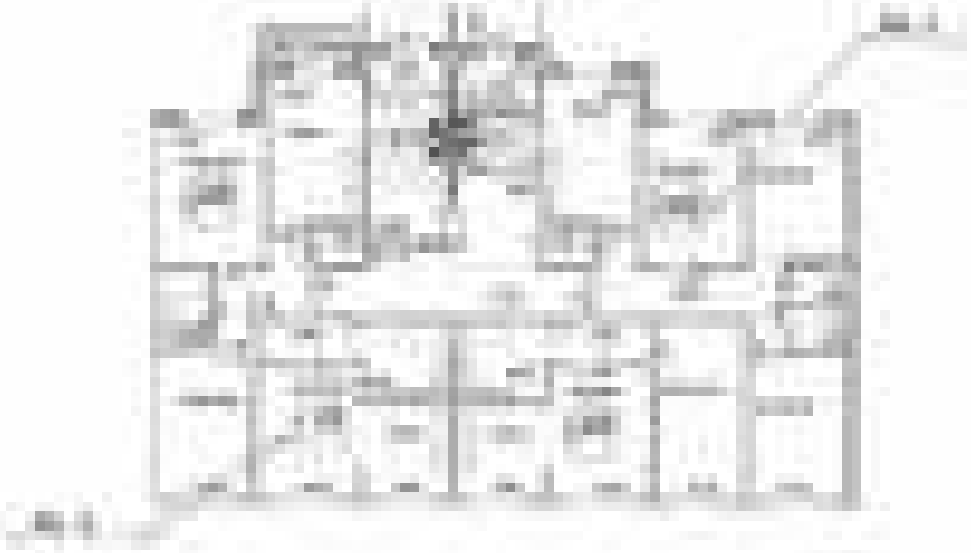
18. Приложение

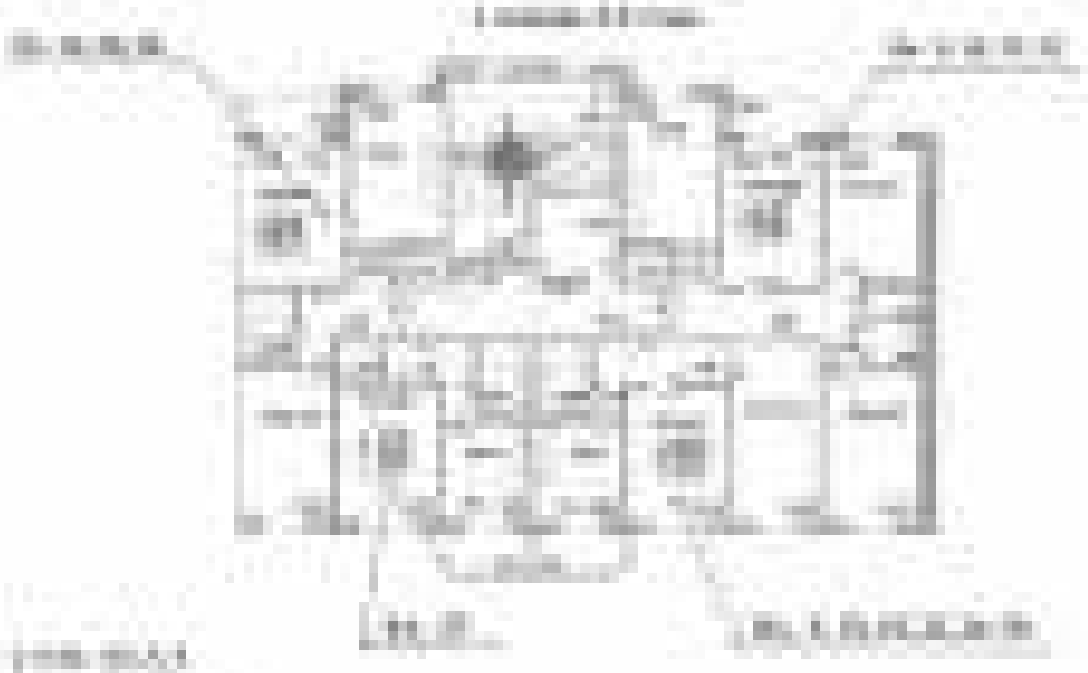
№	Название
18.1	Документы, устанавливающие количественные и качественные, копии используемых в оценке источников и материалов характеристики объекта оценки
18.2	Документы Оценщика

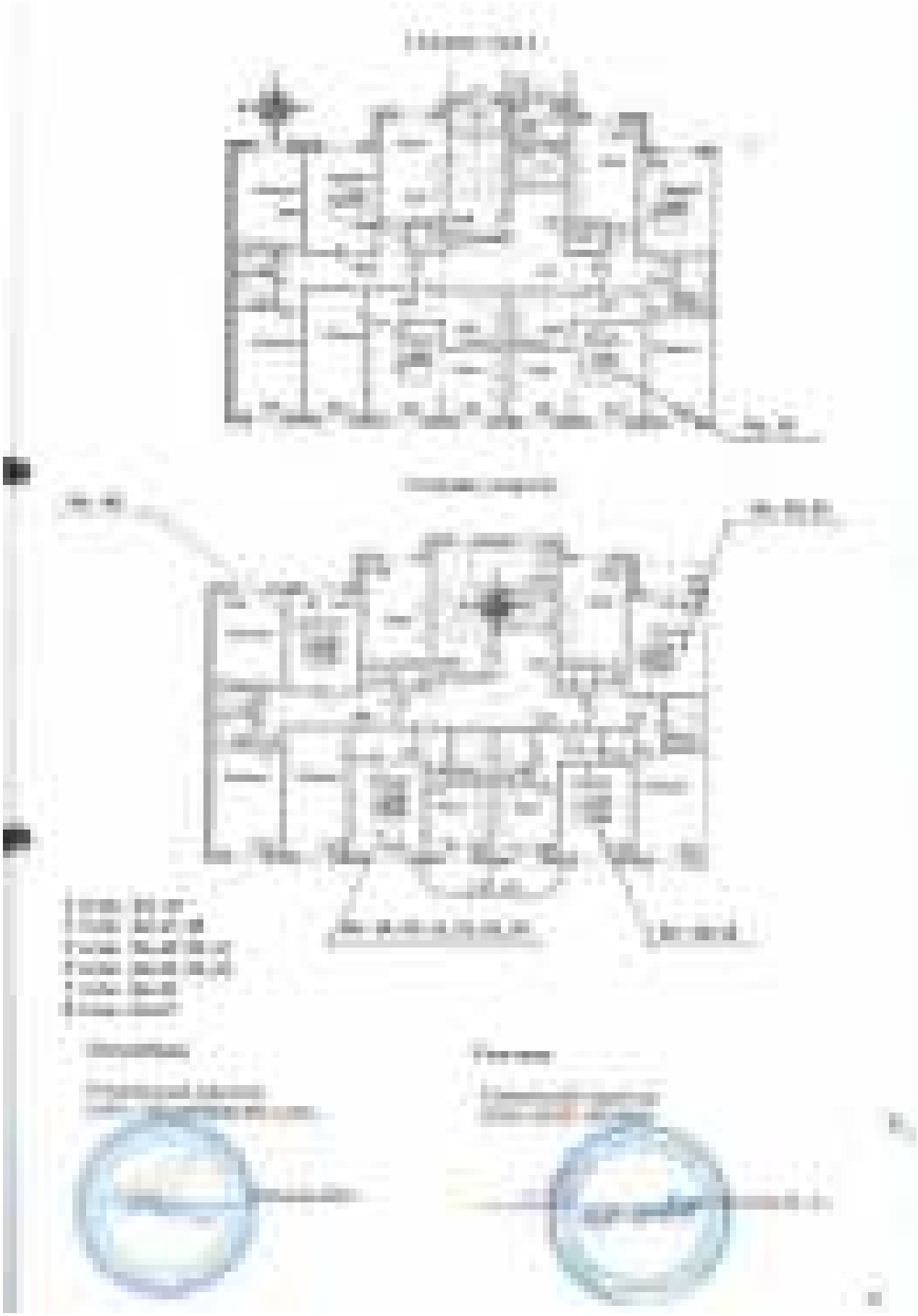
ПРИЛОЖЕНИЕ 18.1

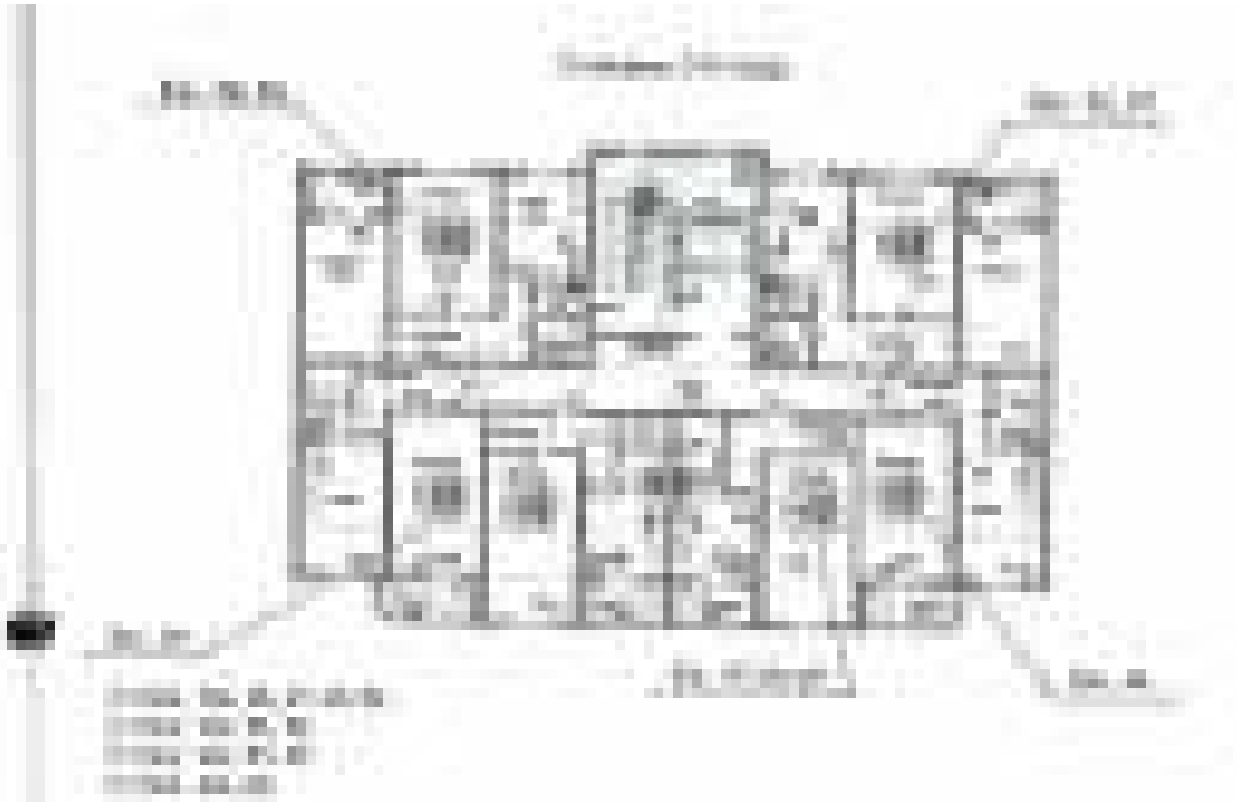
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

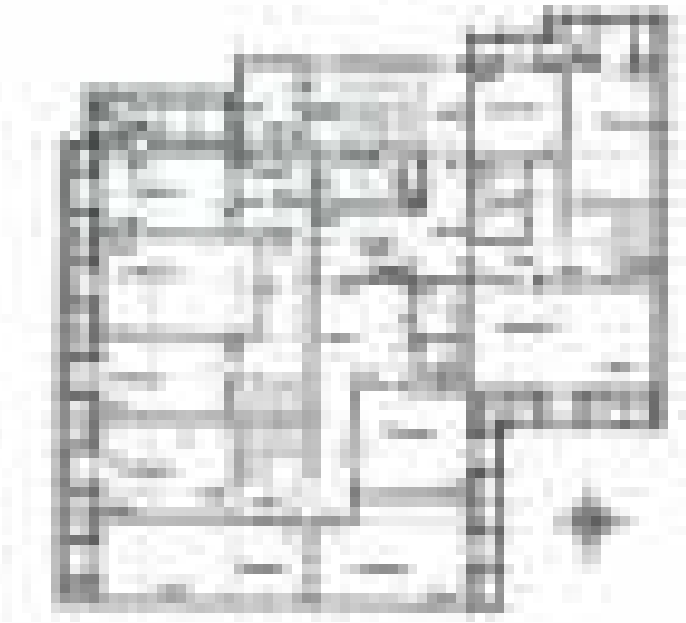
Копии используемых в оценке источников и материалов

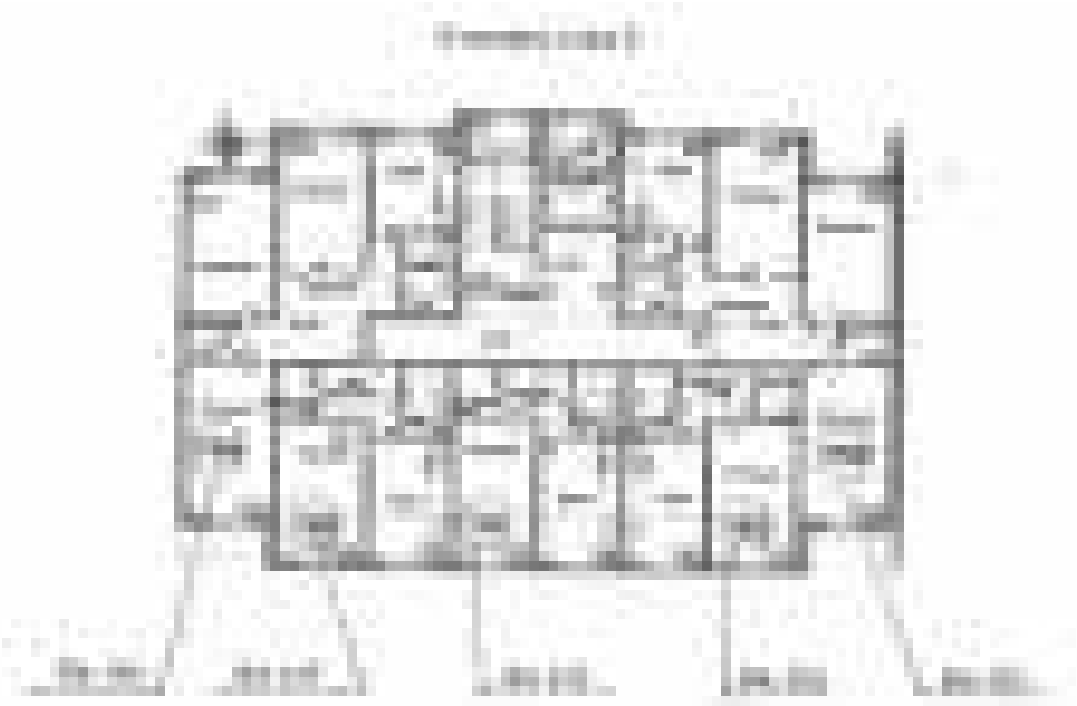


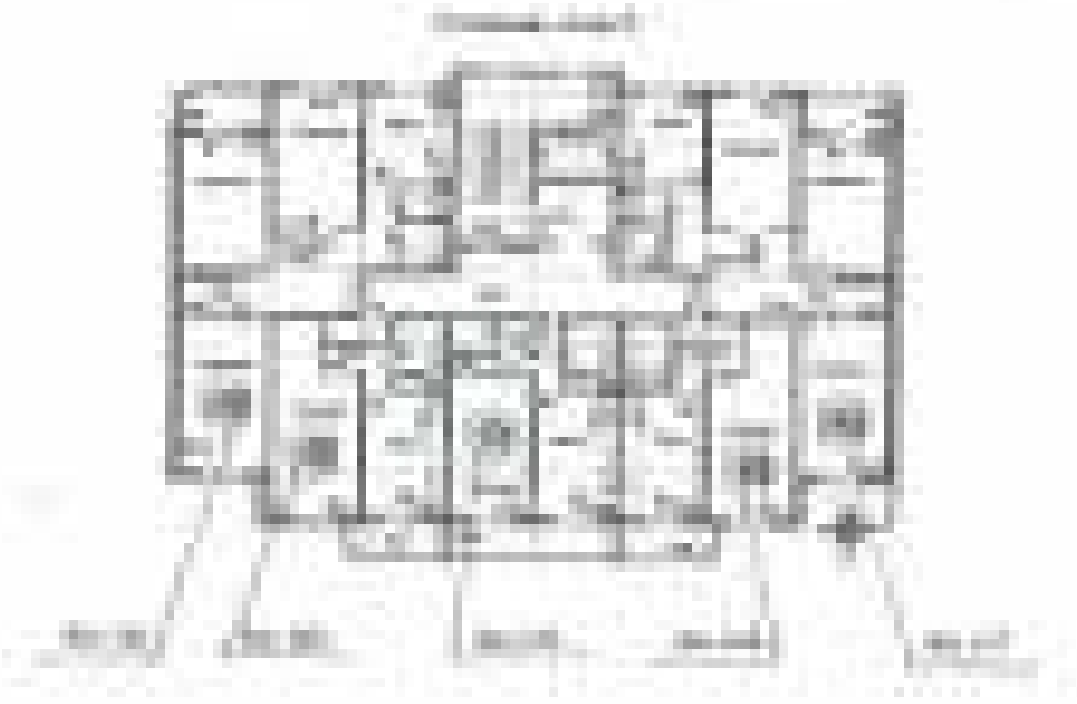


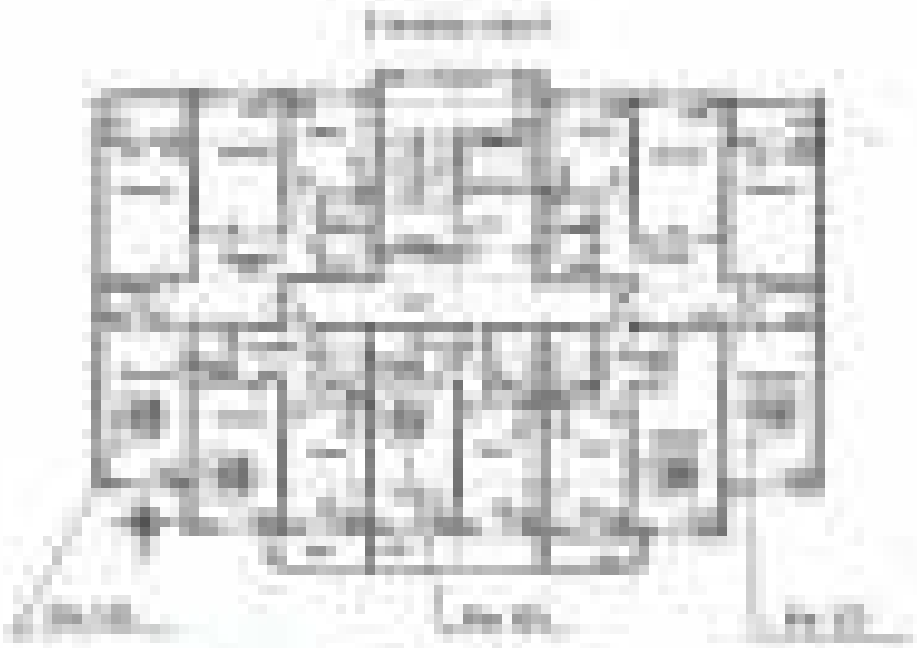


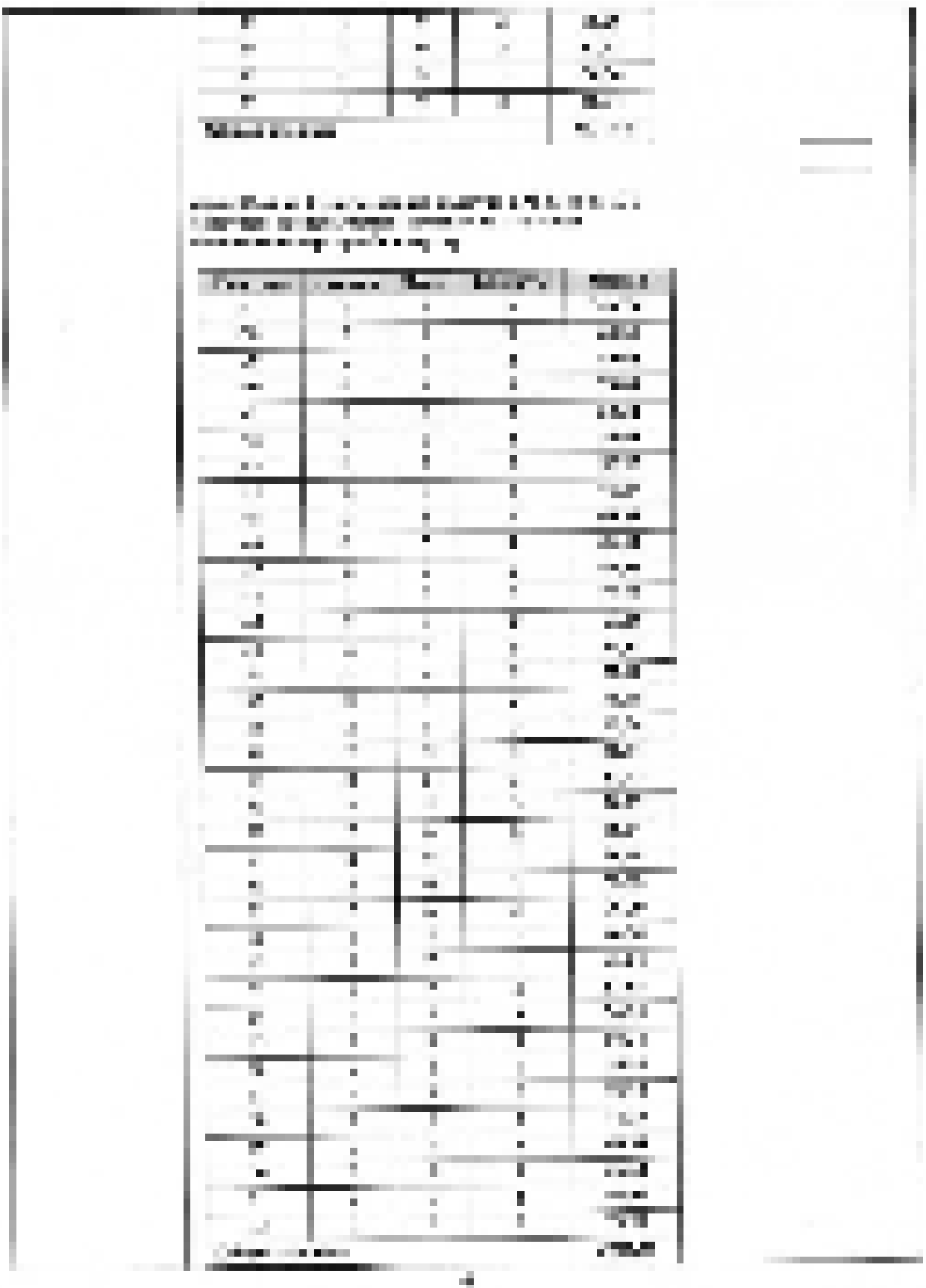












ПРИЛОЖЕНИЕ 18.2
Документы Оценщика


СВИДЕТЕЛЬСТВО

СВИДЕТЕЛЬСТВО