



Индивидуальный предприниматель
Кочетов Дмитрий Анатольевич

Адрес: 398001 г. Липецк, ул. Советская, д. 66 офис 411
Тел.: (4742) 71-96-90, Моб.: 8-910-739-14-50

ИНН 482415669242 ОГРН 312482616600050
E-mail: kochetov-da@mail.ru

Утверждаю:
Индивидуальный предприниматель
Д.А. Кочетов



ОТЧЕТ

определение рыночной стоимости недвижимого имущества

Объект оценки: квартира, назначение: жилое. Площадь: общая 66,2 кв.м. Этаж: 4

Место нахождения: РФ, Липецкая область, г. Липецк, ул. бульвар Есенина, д. 5, кв. 106

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «АГРОФИРМА ТРИО»

Место нахождения: РФ, Липецкая область, Долгоруковский район, с. Дубовец

Исполнитель: Индивидуальный предприниматель Д.А. Кочетов

Место нахождения: РФ, Липецкая область, г. Липецк, ул. Советская, д. 66 офис 411

Индивидуальный предприниматель Д.А. Кочетов имеет право на проведение оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 года № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

дата составления отчета:	<u>10 ноября 2018 г.</u>
место составления отчета:	<u>город Липецк</u>
порядковый номер отчета:	<u>№ 365/18</u>
дата проведения оценки:	<u>10 ноября 2018 г.</u>



Уважаемый Николай Юрьевич!

Оценщик, участвовавший в подготовке отчета, имеет документы о профессиональном образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральных стандартов оценки (ФСО) №№ 1-3, 7.

Настоящее заключение содержит ключевую информацию о результатах проведенной оценки рыночной стоимости квартиры и составлено на основании фактов и суждений, изложенных в отчете об оценке № 365/18 относительно характеристик и величины стоимости объекта оценки.

Данная информация приведена ниже:*

Оцениваемый объект:	квартира, назначение: жилое. Площадь: общая 66,2 кв.м. Этаж: 4
Собственник объекта оценки:	право собственности: Бударин Михаил Викторович
Заказчик оценки объекта оценки:	Общество с ограниченной ответственностью «АГРОФИРМА ТРИО» (ООО «АГРОФИРМА ТРИО»), ОГРН 1104807000430, дата присвоения 11.05.2010 г.
Месторасположение объекта оценки:	РФ, Липецкая область, г. Липецк, ул. бульвар Есенина, д. 5, кв. 106
Основание для проведения оценки:	договор № 365/18 от 10.11.2018 г.
Исполнитель:	ИП Кочетов Д.А.
Фактический адрес исполнителя:	РФ, Липецкая область, г. Липецк, ул. Советская, д. 66, офис 411
Контактные телефоны исполнителя:	8-910-739-14-50, (4742) 71-96-90
Оцениваемые права:	собственность
Цель оценки:	определение рыночной стоимости
Назначение оценки	результаты оценки Объекта оценки могут использоваться для разрешения имущественного спора
Дата проведения оценки	10.11.2018 г.
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.:	3 406 000

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

Индивидуальный предприниматель



Д.А. Кочетов

* Настоящее сопроводительное письмо не является ни отчетом об оценке, ни его составной частью, а только предваряет сопровождаемый отчет.



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	8
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
7. ОБЗОР ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	11
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	20
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	34
10. СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	35

Приложение: *технические характеристики и иная документация, описывающая имущество, оцениваемое в данном отчете.*



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	квартира, назначение: жилое. Площадь: общая 66,2 кв.м. Этаж: 4
Адрес объекта оценки	РФ, Липецкая область, г. Липецк, ул. бульвар Есенина, д. 5, кв. 106
Собственник объекта оценки	право собственности: Бударин Михаил Викторович
Физический износ, %	8,8 (метод срока жизни)
Тип/серия дома	кирпичный
Основание для проведения оценки:	договор № 365/18 от 10.11.2018 г.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки и существенно влияющие на его стоимость:	сведения заказчиком не представлены, оценщиком не выявлены, принято допущение об их отсутствии
Имущественные права на объект оценки:	право собственности

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке руб.:

№ п/п	Показатели	Подходы		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
1.	Результаты оценки	не применялся	3 405 567,66	не применялся

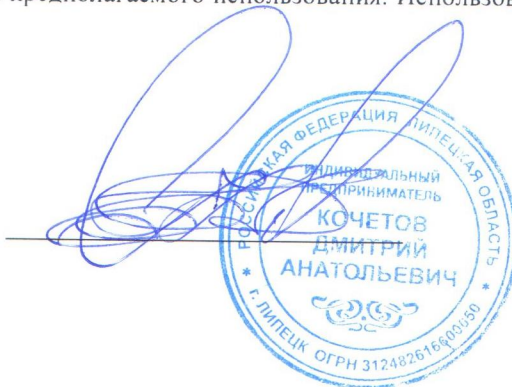
1.3. Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки (с учетом округления):

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.:	3 406 000
--	-----------

Жилые помещения согласно НК РФ часть II гл.21, ст. 149, п. 3.22 (реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них) освобождаются от уплаты НДС, в связи с чем, расчет НДС не производился.

Итоговая стоимость рекомендуется в течение 6 месяцев с даты составления отчета; отчет достоверен лишь для указанных в нем целей и предполагаемого использования. Использование отчета для других целей не допускается.

Оценщик



Д.А. Кочетов



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

На основании договора № 365/18 от 10.11.2018 г. Оценщик проводит оценку стоимости следующего имущества:

Наименование объекта оценки	квартира, назначение: жилое. Площадь: общая 66,2 кв.м. Этаж: 4
Адрес объекта оценки	РФ, Липецкая область, г. Липецк, ул. бульвар Есенина, д. 5, кв. 106
Состав объекта оценки	жилое помещение, не имеет частей и рассматривается как целое
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	копия технического паспорта
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	право собственности и ограничения (обременения) на объект оценки
Имущественные права на объект оценки	право собственности: Бударин Михаил Викторович
Обременение передаваемых прав	зalog (договор залога (ипотеки) недвижимого имущества от 31.05.2016 г.
Цель оценки	в соответствии с федеральными стандартами оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» оценщиком определяется рыночная стоимость . в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ - 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, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	результаты оценки Объекта оценки могут использоваться для разрешения имущественного спора
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	результаты оценки могут применяться лишь для целей и задач, указанных в отчете
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	право собственности
Вид определяемой стоимости	рыночная стоимость
Дата оценки	10.11.2018 г.
Дата обследования объекта оценки	не осматривался
Срок проведения оценки	10.11.2018 г.-10.11.2018 г.
Дата составления отчета	10.11.2018 г.
Основание для оказания услуг	договор № 365/18 от 10.11.2018 г.
Порядковый номер отчета	365/18
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	определение границ интервалов не предусмотрено
Текущее использование:	осмотр обеспечен Заказчиком не был, доступа в квартиру не было, сведения заказчиком не представлены, принято допущение, что объект оценки используется по назначению
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:	нет
Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Закона об оценке	требование о независимости выполнено
Особенности проведения осмотра объекта оценки	не осматривался
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	сведения заказчиком не представлены, оценщиком не выявлены, принято допущение об их отсутствии
Привлеченные к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организации и специалисты	не привлекались



Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Положение об ответственности. В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. При проведении оценки Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация является точной и достоверной, и не проводил ее проверки. В рамках данного отчета расчеты проводятся с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2003 - 2007 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах. В расчетных таблицах, которые могут быть представлены в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели выводятся при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут немного не совпасть с указанными в отчете. Специальные исследования экологической ситуации договором на проведение оценки не предусмотрены. В отчете, составляемом в результате проведения оценки, определяется следующий порядок нумерации страниц - нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит. В случае отсутствия у Оценщика по независящим от него причинам некоторых сведений и информации о характеристиках объектов оценки, необходимых для ее проведения, оценка производится исходя из предположений и допущений Оценщика. Оценщик не несет ответственности за несоответствие между предполагаемыми и реальными характеристиками объекта оценки. В случае возникновения такого несоответствия Заказчик не может использовать отчет по своему назначению без его доработки и редакции Оценщиком с учетом не доступной ему ранее информации. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения договора на проведение оценки иные допущения и ограничения, не указанные выше, представляются в отчете об оценке. Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные оценщику. Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс. **Описание имущества** Оценщик не берет на себя обязательств по проведению экспертизы предоставленных Заказчиком документов. Доступа в квартиру Заказчиком обеспечено не было, в связи с чем, Оценщик принимает допущение и оценивает стоимость объекта оценки без осмотра на основании фотоматериалов, представленных Заказчиком. В случае обеспечения доступа в квартиру и появления новых данных после осмотра, повлияющих на стоимость объекта оценки, необходима будет корректировка расчетов. Согласно техпаспорту санузел объекта оценки раздельный, однако судя по фотоматериалам Заказчика, санузел объекта оценки был совмещен. В связи с чем, принимается допущение и в расчетах учитывается санузел объекта оценки как совмещенный. **Допущения к источникам информации.** Информация, оценки и мнения, полученные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из достоверных, по мнению Оценщика, источников. Тем не менее, Оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения, которые могут произойти после этой даты, отразиться на рыночных факторах и таким образом повлиять на мнение Оценщика. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости объекта оценки. Это не является гарантией того, что права собственности будут реализованы согласно величине оцененной стоимости. Остальные допущения и ограничения указаны в п. 4 настоящего отчета и непосредственно в расчетах.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4. Сведения о заказчике (юридическое лицо)

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «АГРОФИРМА ТРИО»
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
ОГРН:	1104807000430
Дата присвоения:	11.05.2010 г.
Место нахождения:	399512, РФ, Липецкая область, Долгоруковский район, с. Дубовец
Сведения об оценщике:	
ФИО:	Кочетов Дмитрий Анатольевич
Серия и номер документа, удостоверяющего личность:	серия 4205 № 264309
Дата выдачи:	11.01.2006 г.
Орган, выдавший документ удостоверяющий личность:	Управление внутренних дел Октябрьского округа г. Липецка
Место нахождения:	РФ, Липецкая область, г. Липецк, ул. Советская, д. 66 офис 411
Номер контактного телефона:	8-950-803-96-90
E-mail:	kochetov-da@mail.ru
Почтовый адрес:	РФ, Липецкая область, г. Липецк, ул. Советская, д. 66 офис 411
Членство в саморегулируемой организации оценщиков:	Ассоциация «СРОО «Экспертный совет», включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков 20.07.2012 г. за регистрационным № 0729
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом ПП-1 № 865328 от 01.06.2012 г. (Московский финансово-промышленный университет «Синергия», «Оценка стоимости предприятия «бизнеса»)
Страхование гражданской ответственности:	Страховое общество «Ресо-Гарантия» (страховой полис № 922/1299659184 от 22 ноября 2017 г., сумма страхования 100 000 000,0 рублей)
Стаж работы в оценочной деятельности:	с 20.07.2012 г. (6,3 лет)
Организации и специалисты, привлекаемые к оценке:	нет



5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика.
2. Анализ и заключение ограничены только изложенными допущениями и условиями.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998г. (с изменениями и дополнениями), стандартами ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», ФСО № 3 «Требование к отчету об оценке», ФСО № 7 «Оценка недвижимости», Правилами деловой и профессиональной этики и стандартами Ассоциации СРОО «Экспертный совет».

6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
7. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете, ограничиваются следующими условиями и положениями:

1. Оценщик основывался на информации, предоставленной Заказчиком, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми, общей информацией по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки.
2. Объект оценки рассматривался с учетом того, что, согласно представленной информации заказчиком, отсутствуют какие-либо ограничения и сервитуты.
3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.
4. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении объекта оценки. От оценщика не требуется и он не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки.
5. Отчет об оценке содержит профессиональное рекомендательное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества в указанных целях по состоянию на указанную дату и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
6. При отсутствии точного объекта-аналога по объекту оценки выбирался наиболее сопоставимый аналог.
7. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
8. Ни весь отчет, ни любая его часть (особенно выводы, имеющие отношение к стоимости, информация о личности Оценщика, об Исполнителе) не могут разглашаться публично или в СМИ без предварительного письменного согласия Оценщика и Исполнителя соответственно.
9. Предполагается, что в оцениваемом имуществе нет скрытых дефектов и изъянов, могущих оказать существенное влияние на стоимость этого имущества. Не предполагается финансовая или иная ответственность оценщика за обнаружение таких дефектов и за проведение инженерных работ по их исследованию, оценке их влияния на стоимость имущества.
10. Предполагается, что имущество соответствует всем надлежащим федеральным и местным экологическим нормам и законам, если отсутствие такого несоответствия не указано, не описано и не рассмотрено в отчете об оценке.
11. Оцененная стоимость основывается на предположении, что ни на имуществе, ни в имуществе нет материалов, в том числе опасных, которые бы вызвали потерю стоимости. Не предполагается никакой ответственности за то, что не предприняты действия, чтобы их обнаружить. Предполагаемого пользователя настоятельно просят нанять эксперта в этой области, если он того пожелает.
12. Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные оценщику.



13. Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс.

14. Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.

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

16. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. Таким образом, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями следующих стандартов:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г.).

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанные стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены на основании документов и фотоматериалов, представленных Заказчиком.

Тип оцениваемого имущества	недвижимое имущество – квартира
Месторасположение имущества	РФ, Липецкая область, г. Липецк, ул. бульвар Есенина, д. 5, кв. 106
Имущественные права на объект оценки	право собственности
Существующие ограничения (обременения) права	залог (договор залога (ипотеки) недвижимого имущества от 31.05.2016 г.
Текущее использование	осмотр обеспечен Заказчиком не был, доступа в квартиру не было, сведения заказчиком не представлены, принято допущение, что объект оценки используется по назначению
Собственник оцениваемого имущества	право собственности: Бударин Михаил Викторович
Балансовая стоимость, руб.	собственником является физическое лицо, балансовая стоимость отсутствует
Общая площадь объекта оценки	66,2 м²

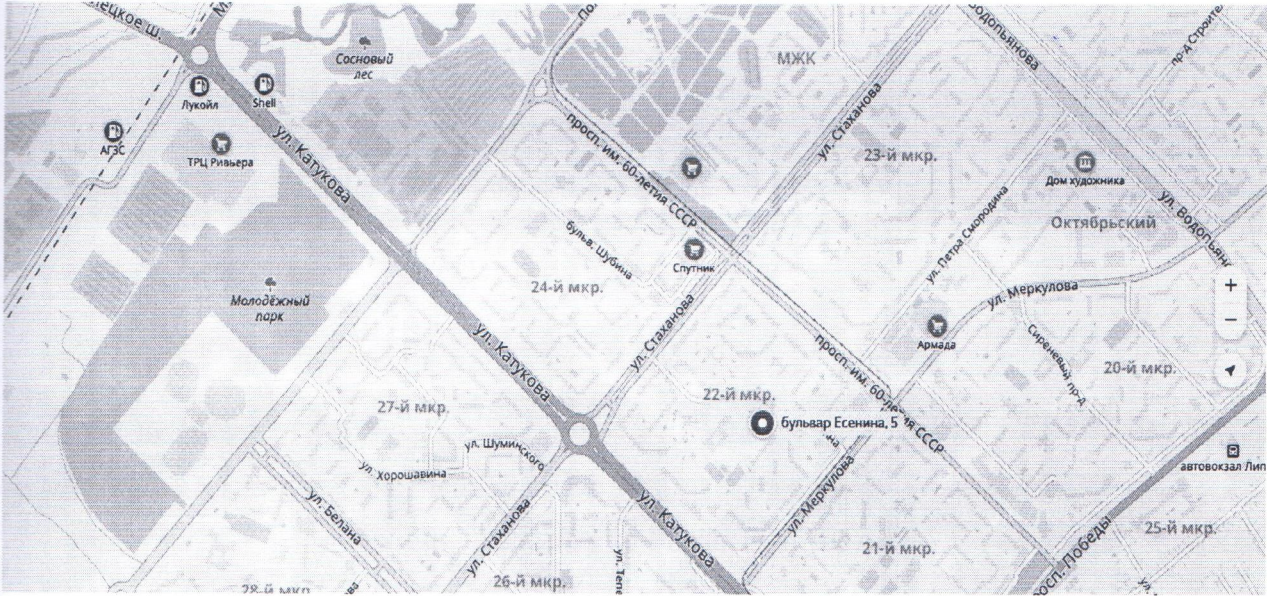


Характеристика объекта оценки

Характеристика месторасположения здания		
Показатель	Характеристика	
Адрес	РФ, Липецкая область, г. Липецк, ул. бульвар Есенина, д. 5, кв. 106	
Район	Октябрьский	
Назначение:	жилое	
Людской поток	средний	
Привлекательность местоположения	средняя	
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	расположена в районе жилой застройки, транспортная доступность хорошая. Социальная репутация средняя, рядом имеются все объекты социальной инфраструктуры, остановка, крупные торговые центры, парковая зона	
Качество обустройства двора	удовлетворительное	
Экологическая обстановка	удовлетворительная	
Состояние прилегающей территории	удовлетворительное	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Школа	+
	Детский сад	+
	Отделение банка	+
	Предприятия службы быта	+
	Торговые предприятия	+
	Аптека	+
	Поликлиника	+
	Зона отдыха	+
Средняя стоимость 1 кв. м. квартир в данном районе	55 483,29 руб.	
Физические характеристики здания		
Показатель	Характеристика	
Физический износ дома, %/метод расчета	8,8 (метод срока жизни)	
Год ввода в эксплуатацию	2007	
Тип здания	кирпичное	
Количество этажей	15	
Этаж расположения	4	
Материал стен	кирпич	
Техническое состояние КЭ	хорошее	
Внешний вид фасада дома	хороший	
Состояние подъезда	хорошее	
Организованная стоянка личного а/т или подземные гаражи	стихийная автостоянка	
Информация об аварийности здания	отсутствует	
Информация о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт с отселением	отсутствует	
Описание объекта оценки		
Показатель	Характеристика	
Общая площадь, кв. м.	66,2	
Общая площадь с учетом лоджий, кв. м.	74,0	
Жилая площадь, кв.м.	32,7	
Подсобная площадь, кв.м.	33,5	
Площадь кухни, кв.м.	12,3	
Наличие балкона/лоджии	2 лоджии	
Количество и тип санузлов	1, совмещенный	
Количество комнат	2	
Вид из окна	во двор	
Отделка помещения	современная	



Местоположение объекта оценки



Перечень используемых при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения:

№ п/п	Наименование этапа	Используемая информация
1.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	✓ копия техпаспорта, ✓ фотоматериалы, ✓ договор залога, ✓ копия свидетельства. Приведены в приложении № 3 настоящего отчета об оценке
2.	Анализ отраслевых и локальных рынков	✓ https://www.iep.ru/files/text/crisis_monitoring/2018_14-75_July.pdf ✓ http://admlip.ru/economy/oblast/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-oblasti/ ✓ https://lipetsk.etagi.com/analytics/
3.		Подходы к оценке:
3.1	Затратный подход	✓ не применялся
3.2	Доходный подход	✓ не применялся
3.3	Сравнительный подход	✓ https://www.avito.ru/lipetsk/kvartiry/2-k_kvartira_63_4_m_49_et_1504349364 ✓ https://lipetsk.etagi.com/realty/2431622/ ✓ https://www.avito.ru/lipetsk/kvartiry/2-k_kvartira_68_4_m_815_et_1249851996 ✓ https://www.avito.ru/lipetsk/kvartiry/2-k_kvartira_64_9_m_210_et_950131062 ✓ https://www.avito.ru/lipetsk/kvartiry/2-k_kvartira_73_m_1115_et_1672142934
4.	Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки.	✓ метод анализа иерархий



Если судьба того, что принято называть пенсионной реформой, выйдет за пределы еще неоконченного проекта, то повышение НДС (после утверждения Думой в третьем чтении) – уже свершившийся факт.

Поскольку оценки того, как эта налоговая новация скажется на экономике уже заранее даны, включая повышение инфляции в 1,5–2 раза по сравнению с текущей и торможение в 2019 г. роста ВВП примерно на четверть по сравнению с прежним прогнозом, то, судя по всему, ожидаемый бюджетный эффект (дополнительные поступления 600–700 млрд руб. ежегодно) рассматривается как преувеличенный.

Недавнее подтверждение агентством S&P долгосрочного рейтинга РФ на инвестиционном уровне тоже основано на благоприятных бюджетных показателях, а также эффективной денежно-кредитной политике, что, по мнению агентства, говорит о способности российской экономики переносить даже возможное ужесточение санкций. Однако S&P прогнозирует на несколько лет вперед низкие темпы ее роста, поскольку не ожидает институциональных перемен, способных этот тренд изменить.

Известная формула гласит, что макроэкономическая стабильность – это необходимое, но недостаточное условие для успешного развития, однако в существующих условиях «необходимость» легко превращается в синоним «достаточности». К непредсказуемости нефтяной конъюнктуры прибавилась санкционная непредсказуемость, а к ней – торговая-тарифная. Допустим, обвальное падение мировых цен на платину (в связи с возможным введением тарифных барьеров в торговле автомобилями) – лишь узкоспециализированный пример из растущего списка потенциальных угроз. В таком контексте шаги по укреплению стабильности без труда выигрывают конкуренцию у шагов по повышению мобильности, тем более на рынке с доминирующей ролью государства.

Данные о состоянии платежного баланса за II квартал этого года также говорят о сохранении позитивной макроэкономической ситуации. Положительное сальдо счета текущих операций многократно увеличилось по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (22,3 и 1,9 млрд долл. соответственно). Это преимущественно обеспечено улучшением торгового товарного баланса: он вырос до 46 млрд долл., т.е. на 83% по сравнению со II кварталом прошлого года и на 3,1% по сравнению с I кварталом этого. Правда, и в торговле услугами, и в области инвестиционных доходов баланс остается отрицательным: -7,2 и -13,8 млрд долл., что близко к показателям сопоставимого периода 2017 г. Отток капитала зафиксирован в размере 0,4 млрд долл., что в первую очередь связано с сокращением банками иностранных обязательств. Резко уменьшились прямые иностранные инвестиции в РФ – до 1,7 млрд долл. по сравнению с 12,6 млрд долл. за аналогичный период прошлого года. Негативные ожидания инвесторов проявили себя и на рынке ОФЗ: вложения нерезидентов упали на 6,6 млрд долл.

Ослабление рубля при улучшившихся условиях торговли вызывает значительный рост положительного сальдо текущего счета, указывают наши авторы, которые ожидают, что в III–IV кварталах 2018 г. сезонные факторы будут способствовать дополнительному росту сальдо. Попутно они отмечают, что, по их оценкам, в соответствии с состоянием фундаментальных факторов расчетное значение номинального курса доллара не превышает 58 руб. Если не произойдет значительного падения цен на энергоресурсы или усугубления геополитических рисков, то к концу года, по их мнению, рубль может укрепиться.

Несмотря на неопределенность отмененных факторов, сама статистика, используемая в платежном балансе, не подвергается нашими авторами сомнению. Чего не скажешь о статистике, характеризующей состояние промышленного производства. Основными трендами в I квартале 2018 г., как пишут эксперты Института Гайдара, были медленный рост в добывающей промышленности (за счет газового и угольного секторов) и близкий к нулевым темпам рост в обрабатывающей промышленности. Однако в конце II квартала Росстат объявил о необходимости пересмотра данных по динамике промышленного производства. Это аргументировалось заменой предварительных данных фактическими, появлением более актуальной статистики о производстве в малом бизнесе и др. В итоге, например, индекс обрабатывающего производства вырос после пересчета Росстатом на 7–10% за 2016–2018 гг. по сравнению с прежними значениями.

В связи с этим эксперты подчеркивают, что уже второе за последние полтора года обновление методики расчета индексов производства (в 2017 г. произошел переход на новые версии классификаторов продукции и видов деятельности) критическим образом сказывается на качестве оценок тенденций в реальном секторе экономики. Подбивается доверие к публикуемым оперативным статданным, становится невозможным аккуратное сопоставление уровней промышленного производства в краткосрочной и среднесрочной перспективе. Отсутствует прозрачность в методике пересмотра данных. В итоге ставится под сомнение качество российской статистики по ключевым показателям реального сектора экономики.

Исследователи, ведущие многолетний мониторинг состояния промышленных предприятий, также указывают на особенности динамики последних лет, порождаемые как в экономике, так и в российской статистике. Согласно данным опросов, так называемый индекс адаптации (доля предприятий, оценивающих свое положение как «нормальное») составил к середине 2018 г. 77%. Наиболее высоко респонденты оценивают обеспеченность кадрами (85%) и мощностями (чуть более 70%). Несколько выросла доля «нормальных» оценок спроса на продукцию (60%). Доля же предприятий, соответствующим образом оценивающих свое финансово-экономическое положение, поднялась с начала года с 83 до 89%.

Если судить о промышленной динамике по региональной статистике, то в прошлом году производство выросло в 74 регионах, в январе-мае этого года – в 62. Статистика по инвестициям пока отсутствует, но можно сказать, что жилищное строительство вышло в положительную зону (рост отмечен в 2/3 регионов). Наиболее высокими темпами отличались Московская и Ленинградская области, а также Татарстан.



В конце II квартала 2018 г. Росстат объявил о необходимости пересмотра данных по динамике промышленного производства. Близкие к нулю темпы роста как в обрабатывающем, так и в добывающем секторе, наблюдавшиеся в I квартале, по итогам полугодия стали положительными. Отсутствие прозрачности в методике пересмотра данных вызывает закономерные вопросы в отношении качества российской статистики.

Согласно проведенным Институтом Гайдара оценкам трендовых составляющих рядов отраслевых индексов промышленного производства в I квартале 2018 г., основными тенденциями в начале года были медленный рост в добывающей промышленности за счет газового и угольного секторов и близкий к нулевому темпам рост в обрабатывающей промышленности³.

В середине июня 2018 г. Росстат объявил о существенном пересмотре данных динамики выпуска за 2016–2018 гг. В качестве основных изменений в методике расчета, по которой была проведена ретроспективная корректировка отраслевых индексов промышленного производства, ведомство называет⁴:

1. Замену предварительных данных о производстве продукции и объемах выполненных работ и услуг фактическими, поступающими от респондентов в течение 2017–2018 гг.

Оперативность формирования Росстатом информации по индексам промышленного производства требует от предприятий предоставлять статистику в сжатые сроки, на 4-й рабочий день после отчетного месяца⁴. Поэтому многие, в том числе и крупные, предприятия предоставляют в качестве текущей отчетности оценочные, предварительные данные (согласно Росстату, зачастую заниженные), которые в дальнейшем ими корректируются в последующих ежемесячных и годовых отчетах.

2. Появление более актуальной статистики о производстве в малом бизнесе.

В соответствии с действующим российским законодательством малые предприятия (без микропредприятий) обследуются на выборочной основе в квартальном режиме, микропредприятия и индивидуальные предприниматели – один раз в год. Так как для некоторых товаров и видов экономической деятельности учет малого бизнеса является существенным, то в течение года по данному сектору производится оценка, исходя из имеющейся

информации на момент проведения расчетов, в один раз в 3 лет производится сплошное обследование деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства. Последнее такое обследование проводилось по итогам 2015 г. Сводные данные были представлены в апреле 2018 г.¹

3. Уточнение данных по компаниям при переходе на новые версии классификаторов продукции (ОКПД2) и видов деятельности (ОКВЭД2).

Многие респонденты, согласно Росстату, в течение 2017 г. испытывали трудности при идентификации своей продукции и сферы экономической деятельности, поэтому до сих пор при предоставлении статистики имеет место «перепределение» производителями выпускаемой продукции, в соответствии с которым вносились изменения в динамические ряды данных за 2016–2018 гг.

В результате внесения описанных изменений в методику расчета отраслевых индексов промышленного производства даже на неочищенных от сезонности данных, публикуемых Росстатом, наблюдаются существенные отклонения от значений, которые были доступны до июня 2018 г. В большинстве случаев произошло смещение рядов вверх²; так, значения индекса обрабатывающего производства после пересчета Росстатом выросли в 2016–2018 гг. примерно на 7–10% по сравнению со старыми значениями, для добычи полезных ископаемых этот прирост скромнее – порядка 1–2%.

В Институте Гайдара была проведена декомпозиция рядов и осуществлено выделение их трендовой составляющей³ по пересмотренным данным.

На рис. 1 представлен сравнительный анализ трендовых составляющих индекса промышленного производства до и после пересчета Росстата. Фак-

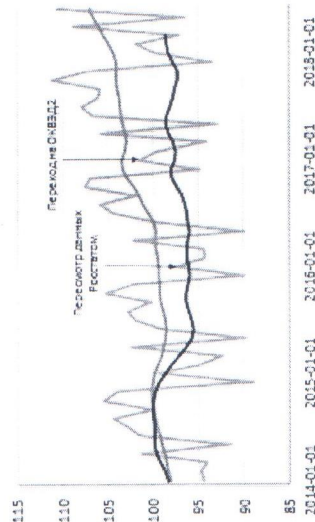
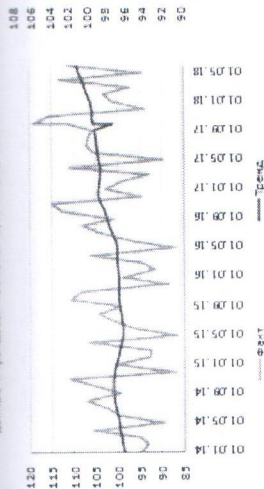


Рис. 1. Динамика индекса промышленного производства в 2014–2018 гг. (фактические данные и трендовая компонента), в % к сентябрю 2014 г.

Источник: Росстат (данные по старой и обновленной методике), расчеты авторов.



Анализ динамики производства в обрабатывающей промышленности в 2014-2018 гг. фактические данные и тренды



Анализ динамики производства в добывающей промышленности в 2014-2018 гг. фактические данные и тренды

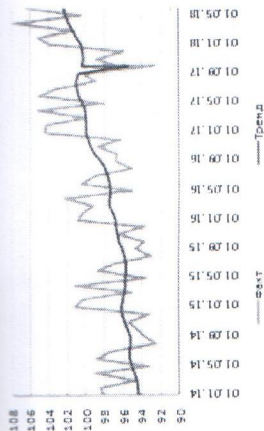


Рис. 2. Динамика индексов производства в обрабатывающей промышленности и в добывающей промышленности в 2014-2018 гг. (фактические данные и тренды по обновленной методике), расчеты авторов.

во-первых, за счет роста нефтяных котировок на мировом рынке с начала подписания соглашения ОПЕК+, во-вторых, за счет смягчения параметров соглашения (увеличение среднесуточной добычи нефти) по итогам встречи экспортеров нефти в Вене в конце июня. Также положительную динамику можно связать с исчерпанием эффекта высокой базы в начале 2017 г. и ростом производства в газодобывающей отрасли.

Обрабатывающая промышленность, согласно расчетам по обновленным данным Росстата, также растет в 1-м полугодии 2018 г.: в июне рост трендовой составляющей индекса составил 102% к декабрю 2017 г. и 101,6% к июню 2017 г. Основной вклад в рост во II квартале 2018 г. внесли: пищевая промышленность за счет увеличения производства пищевых добавок, напитков и детского питания; производство прочих неметаллических минеральных продуктов за счет повышения производства стройматериалов, что вызвано оживлением в строительной отрасли; а также увеличение производства сырья и материалов, опирающегося на рост экспорта в таких секторах, как деревообработка, производство нефтепродуктов, черная металлургия.

Спад, наблюдающийся в машиностроительной отрасли последние 3 месяца 2018 г., связан с падением платежеспособного спроса со стороны сельскохозяйственных предприятий, неопределенностью в отношении мер господдержки со стороны Минсельхоза по льготному кредитованию, а также с сокращением производства энергетического оборудования – турбин и генераторов переменного тока.

Таким образом, расчеты показывают наметившийся в 1-м полугодии 2018 г. умеренный рост в ряде отраслей промышленности. Тем не менее интерпретация описанных изменений должна быть чрезвычайно осторожной. Оценки по обновленным в соответствии с новой методикой данным Росстата показывают, что отраслевые темпы роста промышленного выпуска на всем посткризисном периоде оказались выше, чем значения, оцененные ранее на основе прежней статистики¹. Если



Анализ динамики производства в обрабатывающей промышленности в 2014-2018 гг. фактические данные и тренды

Опубликованные Росстатом пояснения относительно методики пересчета данных вызывают ряд вопросов. Какие из значений опубликованных рядов даются на оперативных опросах предприятий (в которых, согласно Росстату, объемы производства, как правило, занижаются), а какие – на пересмотренных и уточненных данных? Где проходит граница между точными данными по производству на малых предприятиях и досчетами на основе ретроспективной информации? Как часто будет происходить пересмотр данных, подобный тому, что был осуществлен в июне? Отсутствие ответов, во-первых, подрывает доверие к публикуемым оперативным статистическим данным, так как они не позволяют с уверенностью судить о краткосрочных тенденциях в реальном секторе экономики. Во-вторых, делает невозможным аккуратное сопоставление статистических данных о промышленном производстве в краткосрочной и среднесрочной перспективе.

Таблица 1
ИЗМЕНЕНИЕ ИНДЕКСА ВЫПУСКА ПО ОТРАСЛЯМ ЭКОНОМИКИ, %

Доля в промышленности	Июнь 2018 г.	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.	Изменения последние месяцы
Индекс промышленного производства	103,33	102,89	102,89	медленный рост	
Добыча полезных ископаемых	3,54	101,57	102,01	медленный рост	
Обрабатывающие производства в том числе:	54,91	104,53	103,30	рост	
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	16,34	112,61	107,59	рост	
текстильное и швейное производство	1,14	110,93	106,46	рост	
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	0,27	96,53	99,10	спад	
обработка древесины и производство изделий из дерева	2,02	108,82	107,51	рост	
целлюлозно-бумажное производство; производство конса, нефтепродуктов	3,35	84,18	92,30	спад	
химическое производство	17,25	101,98	101,37	медленный рост	
производство резиновых и пластмассовых изделий	7,56	112,53	110,52	рост	
пр-во прочих неметаллических минеральных продуктов	2,14	103,03	102,56	медленный рост	
металлургическое пр-во и пр-во готовых металлических изделий	4,02	121,19	112,25	рост	
производство машин и оборудования	17,42	130,13	131,06	медленный спад	
пр-во электрооборудования, эл-го и оптического оборудования	6,97	98,48	98,84	спад	
производство транспортных средств и оборудования	6,27	90,79	97,28	стагнация	
прочие производства	6,75	135,09	117,80	рост	
электроэнергия, газ и вода	2,42	110,64	105,37	медленный рост	
	13,51	109,49	104,65	медленный спад	

Источники: Росстат (данные по обновленной методике), расчеты авторов.

В период президентских выборов трансферты регионов значительно выросли, как и социальные расходы их бюджетов.

Региональная динамика выхода из кризиса сильно различается. В промышленном производстве она лучше, но нестабильна. Если в 2017 г. промышленное производство выросло в 74 регионах, то в январе-мае 2018 г. – только в 62. Среди индустриальных территорий быстрее всего росло промышленное производство в Ростовской, Астраханской, Архангельской, Тамбовской областях, Москве (20–28%), а также в Республике Мордовия и Ямало-Ненецком АО (12–15%). Источники роста – газовая и пищевая промышленность, автопром, электроника, фармацевтика, целлюлозно-бумажная промышленность, что повлияло на динамику в регионах со специализацией на этих отраслях. Сильный спад промышленности – в Ненецком АО (11%) из-за цикличности освоения месторождений нефти, а также в Тульской области и Республике Удмуртия (7%) из-за сокращения госбюджетного казана. Риски спада для регионов, специализирующихся на ВПК, возрастают.

Статистики инвестиций за 1-е полугодие пока нет, можно оценить только динамику жилищного строительства. Кризис в этой отрасли продолжался до конца 2017 г., ввод жилья за 2015–2017 гг. сократился на 8%. В 1-м полугодии 2018 г. жилищное строительство выросло на 3,8%. В январе-мае повышение отмечалось в 2/3 регионов. Среди регионов с большим объемом жилищного строительства высокими темпами роста выделялись внешние зоны крупнейших агломераций страны – Московская (+44%) и Ленинградская (+28%) области, а также Республика Татарстан (+19%). В Москве и Санкт-Петербурге ввод жилья начал увеличиваться в 2017 г. благодаря росту ипотечного кредитования, однако в январе-мае 2018 г. наметился спад.

Объем розничной торговли медленно повышается с 2017 г. благодаря потребительскому кредитованию, поддерживавшему спрос при продолжавшемся снижении доходов населения. В 1-м полугодии 2018 г. рост ускорился (2,6%) вследствие значительного повышения реальной заработной платы бюджетников перед президентскими выборами. В январе-мае только 6 регионов имели отрицательную динамику розничной торговли, в том числе три республики Северного Кавказа – Чечня, Дагестан и Ингушетия, где достоверность статистики низка из-за преобладания торговли на рынках.

Уровень безработицы в России остается минимальным – 4,7% в июне 2018 г., показатели регионов изменились несущественно. Региональная дифференциация также устойчива и обусловлена сочетанием демографических и экономических факторов: максимальный уровень безработицы сохраняется в наименее развитых республиках Северного

Федеральных городах минимален (менее 2%).

Длительное снижение доходов населения прекратилось только в 2018 г., в январе-апреле доходы населения выросли на 3% по сравнению с тем же периодом предыдущего года с учетом единовременной выплаты пенсионерам в 2017 г. Однако в 50 регионах снижение доходов продолжалось, для значительной части населения страны кризисный спад доходов еще не закончился. Общероссийский рост достигнут прежде всего за счет Москвы, Санкт-Петербурга, Татарстана и Тюменской области. Росту доходов населения способствовал рост реальной заработной платы в I квартале 2018 г. на 10,2% по сравнению с тем же периодом 2017 г., что связано с дополнительными выплатами бюджетникам накануне президентских выборов для выполнения майских указов, а также с индексацией пенсий в начале 2018 г. В апреле, мае и июне 2018 г. быстрый рост реальной заработной платы несколько замедлился (7%), а рост доходов населения в мае-июне прекратился.

Региональная динамика по разным социально-экономическим индикаторам сильно различается, а по доходам населения к тому же не очень достоверна. Но все же более устойчиво развивающимися можно считать Москву и Ямало-Ненецкий АО, Санкт-Петербург, Татарстан, Тюменскую, Воронежскую, Белгородскую, Московскую и Ростовскую области. Среди них преобладают развитые территории с более качественным управлением.

Состояние бюджетов регионов начало улучшаться еще с 2017 г., доходы снизились лишь в 9 из них. В январе-мае 2018 г. доходы консолидированных бюджетов регионов выросли на 10% к тому же периоду 2017 г. Это самые высокие темпы после 2011 г. Поступления НДФЛ увеличились на 13% благодаря большим дополнительным выплатам заработной платы для выполнения майских указов. Такой динамики не наблюдалось с 2008 г. Трансферты выросли на 12%, это самый значительный рост после 2011 г. Только в одном регионе – богатой Сахалинской области – доходы бюджета сократились из-за перераспределения в пользу федерального бюджета значительной части налога на прибыль.

Быстрее всего росли доходы бюджета г. Севастополя (44%) благодаря увеличению трансфертов в 2,2 раза, в Ханты-Мансийском АО (38%), Республике Якутия (30%) и Тюменской области (29%) – это эффект низкой базы предыдущего года; в республиках Кабардино-Балкария и Карелия (28–33%) – следствие роста трансфертов на 42–43%; а также доходы в Республике Башкортостан и Волгоградской области (28%).

Расходы бюджетов в январе-мае выросли на 9%. Это самый быстрый рост с 2012 г. Без учета Москвы расходы бюджетов остальных регионов росли еще быстрее (11%). Сократили расходы только три региона – Калужская область, республика Татарстан и Марий Эл. В период выборов регионы всегда наращивают социальные расходы, это произошло и в 2018 г. Быстрее всего в январе-мае увеличились расходы на культуру (19%) и здравоохранение (14%), а вместе с расходами территориальных фондов обязательного медицинского страхования (ФОМС) – на 18%. Расходы на образование и социальную политику повысились на 9%, в том числе



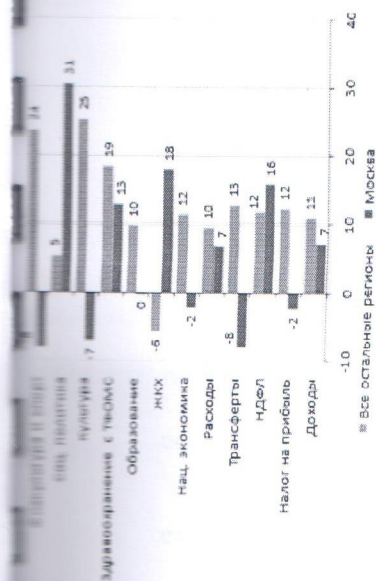


Рис. 1. Динамика доходов и расходов консолидированных бюджетов регионов в январе-мае 2018 г., % к тому же периоду 2017 г.
Источник: расчеты по данным федерального казначейства.

приоритетов были связаны с президентскими выборами и продолжавшимся благоустройством города к чемпионату мира по футболу: расходы на национальную экономику сократились на 2%, быстро росли расходы на ЖКХ из-за роста финансирования благоустройства (21%), сократились расходы на культуру (-7%), не повысились расходы на образование, медленнее увеличивались финансирование здравоохранения (6%, вместе с ТФОМС - 13%), зато на 16% выросли расходы на социальную защиту, в том числе социальные выплаты населению - на 31%.

Увеличение социальных расходов в регионах было обеспечено не только возросшими доходами бюджетов, в том числе за счет трансфертов, но и бюджетным маневром: медленнее росли расходы на национальную экономику (8%) за счет Москвы и на жилищно-коммунальное хозяйство (3%). Без учета Москвы расходы регионов на ЖКХ в январе-мае 2018 г. «работали» на выборы, некоторые из них - еще и на чемпионат мира по футболу, а задачи экономического развития, за исключением подготовки транспортной инфраструктуры к чемпионату, отошли на второй план.

Суммарный долг регионов и муниципалитетов с 1 января до 1 июня 2018 г. уменьшился на 7%, но к концу года он всегда возрастает. Самая высокая долговая нагрузка у бюджета Республики Мордовия - в 2,1 раза выше собственных доходов без учета трансфертов, в январе-мае 2018 г. долг продолжал расти. В Костромской области и Республике Хакасия долг примерно равен собственным доходам, еще в 13 регионах - превышает 75% от собственных доходов.

Таким образом, в первые 5 месяцев 2018 г. социально-экономическая динамика улучшилась, но устойчивого роста в большинстве регионов не было. Сохранялась и даже росла дифференциация регионов по динамике промышленности, жилищного строительства, оборота розничной торговли, состояния рынка труда, доходов населения.

¹ https://www.isp.ru/files/text/crisis_monitoring/2018_14-75_July.pdf



Социально-экономическая характеристика Липецкой области

По итогам 9 месяцев текущего года в экономике области сохраняется положительная динамика.

Индекс промышленного производства составил 102,7 % (РФ – 103 %), объем отгруженной продукции – 583 млрд. руб., рост к соответствующему периоду предыдущего года – 119,5 %.

Высокие темпы роста сложились в производстве: прочих транспортных средств и оборудования – 147 %, пищевых продуктов – 126,5 %, готовых металлических изделий – 117 %, бумаги – 104,9 %, металлургическом производстве – 102,5 %.

Объем инвестиций в основной капитал за 9 месяцев 2018 года составил 105,6 млрд. руб. с ростом 104,2 % (оценка). На душу населения приходится 91,9 тыс. руб.

ОЭЗ ППТ «Липецк» по-прежнему остается наиболее привлекательной площадкой для инвесторов.

Количество резидентов в зоне достигло 57, объем заявленных инвестиций – 188 млрд. руб.

За 9 месяцев 2018 года зарегистрированы 3 резидента с объемом инвестиций 5,2 млрд. руб. Запланирован ввод 3 предприятий и строительство 4 предприятий.

Оборот розничной торговли за 9 месяцев 2018 года составил 185,7 млрд. руб. (104,9 % к 9 месяцам 2017 года в сопоставимых ценах), общественного питания – 5,3 млрд. руб. (105,7 %). С начала года открыто 57 предприятий торговли и общественного питания, 9 предприятий бытового обслуживания.

Инфляция на потребительском рынке области составила 3,2 %, в том числе на продовольственные товары – 2,7 %.

За 9 месяцев 2018 года в сфере малого и среднего предпринимательства создано 7 260 рабочих мест.

За 9 месяцев 2018 года НМКК «Липецкий областной фонд поддержки малого и среднего предпринимательства» предоставил 297 займов с процентной ставкой от 5 до 8 % годовых на сумму около 377 млн. руб.

В рамках Национальной гарантийной системы предпринимателями области привлечено 302,6 млн. руб. кредитных ресурсов (рост к 9 месяцам 2017 г. на 68 %).

За 9 месяцев текущего года введено в эксплуатацию 643 тыс. кв. м жилья. Из общего объема 76 % или 490 тыс. кв. м – индивидуальное жилье. Ввод жилья на душу населения составил 0,58 кв. м.

В рамках государственных программ поддержку на улучшение жилищных условий получили 518 семей на сумму 300,6 млн. руб.

Ситуация на рынке труда стабильная. Уровень регистрируемой безработицы в 3 раза ниже среднероссийского – 0,3 % (по РФ – 0,9 %). Это лучший показатель в ЦФО (1 место вместе с г. Москва). Отсутствует напряженность на рынке труда – число вакансий в 3,3 раза превышает количество незанятого населения.

Введено более 10 тыс. новых рабочих мест, из которых 73 % – в сфере малого бизнеса.

Число зарегистрированных безработных снизилось на 311 человек к соответствующему периоду прошлого года.

Среднемесячная заработная плата за январь-август текущего года выросла на 10,5 % и составила 31 100 руб.

Реальная заработная плата выросла на 8,5 %, по Российской Федерации – на 8,6 %.

Наибольший рост заработной платы отмечается в здравоохранении – на 24,7 % (27 757 руб.), строительстве – на 17,9 % (24 758 руб.), образовании – на 14,5 % (23 807 руб.).

Среднедушевые денежные доходы (28 456 руб.) увеличились на 1,9 %, (по РФ – на 5,2 %).

Выполнены все социальные обязательства перед населением. На социальную поддержку за 9 месяцев 2018 года направлено 3,7 млрд. руб. бюджетных средств (темп роста – 105,2 % к 9 месяцам 2017 г.).

Смертность населения от всех причин снизилась на 3 % к соответствующему периоду прошлого года и составила 14,7 на 1 000 чел. населения.

Младенческая смертность снизилась на 20,5 %, смертность от болезней системы кровообращения – на 2 %, от новообразований – на 2 %, от дорожно-транспортных происшествий – на 16 %.

В области по состоянию на 1 октября 2018 года обеспечена 100 % доступность дошкольного образования для детей от 3 до 7 лет, нуждающихся в этих услугах, а для детей до 3-х лет – 80,7 %.²

² <http://admip.ru/economy/oblast-itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-oblasti>



Анализ состояния рынка жилой недвижимости в г. Липецке

Основными ценообразующими факторами для жилой недвижимости в г. Липецке и Липецкой области являются:

1. Качественные характеристики - такие как наличие коммуникаций, дорог, соседство. Диапазон цен ввиду качественных характеристик всегда определяется индивидуально.

2. Площадь. Как правило, квартиры меньшей площади легче продать, чем большей. Однако действие данного фактора относительно.

3. Месторасположение. Помимо качественных характеристик, на стоимость квартир оказывает влияние месторасположения. Наиболее высокая стоимость квартир в историческом центре города – район ул. Ленина, ул. Фрунзе и т.п. Для г. Липецка разница в стоимости, в зависимости от месторасположения, достигает до 30% между квартирами на периферии города и в историческом центре.

Оценщик проводит зонирование территории г. Липецка и области, разделяя ее на следующие территориально-экономические зоны:

1 зона – центр города Липецка (р-н Центрального рынка, пр. Победы, ул. Советская, пл. Плеханова, ул. Плеханова, ул. Зегеля, ул. Интернациональная, пл. Героев и др.).

2 зона – р-н микрорайонов города Липецка (все микрорайоны (спальные: новые и старые) не относящиеся к 1 и 3 зоне).

3 зона – окраина города Липецка (р-н Сокола, р-н НЛМК, р-н ЛТЗ, р-н п. Сырский Рудник, п. Матырский).

4 зона – городской округ г. Елец и городские поселения (г. Грязи, г. Данков, г. Лебедянь, г. Задонск, г. Чаплыгин) Липецкой области.

5 зона – муниципальные районы Липецкой области (Воловский, Грязинский, Задонский, Добровский, Добринский, Долгоруковский, Лев-Толстовский, Чаплыгинский, Липецкий, Чаплыгинский, Краснинский, Тербунский, Измалковский, Становлянский, Хлебенский, Усманский, Лебедянский, Елецкий).

4. Возможность торга. Как правило, все квартиры предлагаются к продаже с учетом скидки на торг. В зависимости от срочности продажи, месторасположения, скидка на торг составляет от 2% до 7%.

5. Передаваемые права на недвижимость. В данном случае квартиры передаются на правах собственности.

6. Условия финансирования и условия продажи. Разница в стоимости в зависимости от условий финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую при продаже в рассрочку, стоимость квартир, как и других объектов недвижимости, выше до 10%.

7. Этаж. Квартиры на последних и первых этажах дешевле на 5-10%, остальные этажи сопоставимы.

8. Санузел. Раздельный санузел, как правило, лучше совмещенного и скидка составляет 1-3%.

9. Балкон/лоджия. Некоторые квартиры не имеют балкона/лоджии, скидка на такие квартиры составляет 1-3 %. На количество балкона/лоджии корректировка составляет 1-2%.

10. Момент действия цены. В данном случае в ближайший год рост на недвижимость, в т.ч. и на квартиры не предвидится в связи с тяжелой экономической ситуацией.

11. Отделка. Все квартиры различаются отделкой, которая бывает простой, улучшенной, дизайнерской или может вообще отсутствовать. Корректировки могут быть в диапазоне 5-25%.

12. Техническое состояние. Зависит от года постройки дома, от технического состояния внутренней отделки квартиры, о проводимых текущих и капитальных ремонтах. Корректировка составляет 5-10%.

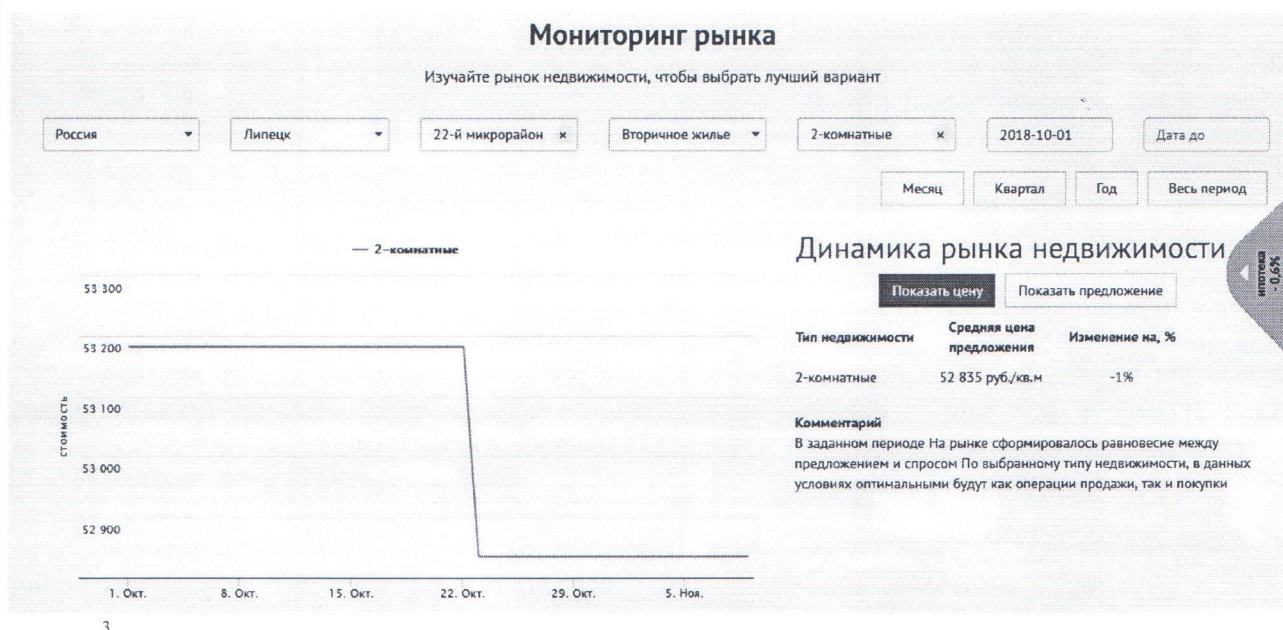
13. Количество комнат. Чем больше комнат в квартире, тем дешевле стоимость ее квадратного метра. Корректировка может быть 10-20%.

14. Вид из окна также влияет на стоимость, корректировка составит 1-3%, в зависимости от объектов на которые выходит вид из окна.

15. Площадь кухни. Кухни бывают разной площади, корректировка может достигать 7%.

16. Материал стен также влияет на стоимость. Разница между ценами составляет 2-9%. Самые дорогие квартиры в кирпичных домах.





Примечательно и распределение динамики цен по комнатности квартир. В наибольшем плюсе оказались однокомнатные квартиры и трехкомнатные квартиры. Первый сегмент – наиболее ликвидный, востребованный и недорогой класс жилья, приемлемый для одиноких людей, либо бездетных пар. Второй – самый оптимальный с экономической точки зрения вариант для семьи. При этом промежуточный сегмент двухкомнатных квартир, который для одного или двух человек пусть и желателен, но великоват и дорог, а для полноценной семьи – маловат, отстает по динамике цен. Как и сегмент многокомнатных квартир, более характерный уже для дорогого жилья.

Данное жилое помещение относится к категории комфорт-класса. *Квартиры в новостройках стоят дешевле, чем на вторичном рынке, это может объясняться отсутствием отделки, не развитостью инфраструктуры.* В настоящее время спрос на жилую недвижимость упал, около 90% сделок проходит через ипотечные кредиты. Данный вариант, по мнению оценщика, является ликвидным, т.к. расположен в районе жилой застройки, транспортная доступность хорошая. Социальная репутация средняя, рядом имеются все объекты социальной инфраструктуры, остановка, крупные торговые центры, парковая зона.

Вывод:

1. Объект оценки относится ко 2 ценовой зоне со средней стоимостью 1 кв.м. в 55,5 тыс. руб., диапазон -51-58 тыс. руб.
2. Цены на квартиры в новостройках дешевле цен на квартиры в давно заселенных домах.
3. Общий спрос на аналогичные объекты упал, рост цен в ближайший год не предвидится в силу тяжелой экономической ситуации.
4. Торг при покупке аналогичных объектов составляет 2-7% от начальной стоимости.

³ <https://lipetsk.etagi.com/analytics/>



Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость - это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

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

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с текущим использованием, назначением, расположением НЭИ принято «как есть» - квартира для проживания.

Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, то есть продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Степень ликвидности определяется продолжительностью временного периода, в течение которого эта трансформация может быть осуществлена. Чем короче период, тем выше ликвидность данного вида активов.

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения людского потока, транспортной доступности,;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для использования;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

Количественной характеристикой ликвидности в данном случае является время рыночной экспозиции объекта, то есть время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Существует следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник информации: Данная градация предоставлена в рекомендациях ПАО «Сбербанк России»

Ликвидность (от лат. liquidus — жидкий, перетекающий) — экономический термин, обозначающий способность активов быть быстро проданными по цене, близкой к рыночной.

Объект оценки в районе жилой застройки, транспортная доступность хорошая. Социальная репутация средняя, рядом имеются все объекты социальной инфраструктуры, остановка, крупные торговые центры, парковая зона.

На основании проведенного анализа, нами принята ликвидность объекта оценки как средняя, так как стандартный срок экспозиции составляет 6 месяцев.



9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Этапы проведения оценки

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

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки (Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки).
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Подходы к оценке

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

Каждый из подходов позволяет учесть различную инвестиционную мотивацию типичного покупателя объекта оценки – использование объекта оценки в качестве блага, товара или источника доходов. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. Далее приведено краткое описание подходов к оценке.

Затратный подход основан на предположении, что затраты на создание объекта являются приемлемым ориентиром для определения его стоимости.

Данный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомленный инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на воспроизводство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Основная формула для расчетов по затратному подходу записывается следующим образом:

$$C = C_{\text{зп}} + C_{\text{ис}} - I_{\text{нак}},$$

где: C - стоимость недвижимости, рассчитанная затратным подходом;
 $C_{\text{зп}}$ - стоимость прав на земельный участок, относящийся к оцениваемому недвижимому имуществу;
 $C_{\text{ис}}$ - затраты на воспроизводство/замещение (новое строительство) объекта недвижимости с учетом прибыли предпринимателя, обладающего правами на застройку участка;
 $I_{\text{нак}}$ - накопленный (совокупный) износ.

Величина износа и устареваний объекта оценки определяется величинами физического, функционального и экономического износов и устаревания по формуле:

$$I_{\text{нак}} = 1 - \left(1 - \frac{I_{\text{физ}}}{100\%}\right) \times \left(1 - \frac{I_{\text{функ}}}{100\%}\right) \times \left(1 - \frac{I_{\text{вн}}}{100\%}\right),$$

где: $I_{\text{нак}}$ - накопленный (совокупный) износ;
 $I_{\text{физ}}$ - физический износ;
 $I_{\text{функ}}$ - функциональное (моральное) устаревание;
 $I_{\text{вн}}$ - внешнее (экономическое) устаревание.



Методология сравнительного подхода

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В рамках сравнительного подхода, как правило, применяют следующие методы:

- ✓ метод сравнительного анализа продаж (метод сравнения продаж).
- ✓ метод корреляционно-регрессионного анализа.

Метод сравнительного анализа продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- ✓ подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- ✓ определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- ✓ сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
- ✓ приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к оцениваемому объекту.

Метод корреляционно-регрессионного анализа применяется в случае, когда имеется обширная (статистически значимая) база данных по недвижимости аналогичного назначения, включающая достоверную информацию по ценам объектов и их ценообразующих параметрах.

Методология доходного подхода

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по ее доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Основной принцип доходного подхода – стоимость недвижимости определяется будущими доходами ее владельца: то есть пересчет будущих денежных потоков, которые дает недвижимость, в стоимость в настоящий момент.

Так как в основе подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то есть право получать все регулярные доходы во время владения, а также доход от продажи собственности после окончания владения (реверсия), то поэтому при оценке доходной недвижимости рассматривают два источника дохода:

- ✓ арендная плата от сдачи собственности в аренду (доход от эксплуатации);
- ✓ доход от продажи собственности после владения (реверсия).



Ограничение подхода - при неполной и недостоверной информации о сделках на рынке недвижимости, оценка объектов на основе доходного подхода с достаточной степенью достоверности может осуществляться только для жилых помещений и коммерческих объектов непроизводственного назначения, не требующих дополнительных капитальных вложений. На эти помещения существует стабильный спрос и их можно сопоставить по ряду ключевых параметров.

Преимущества методов оценки, используемых в рамках доходного подхода, следующие:

- ✓ только доходный подход ориентирован на будущее, то есть учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.д.;
- ✓ учитывается рыночный аспект, поскольку требуемая ставка дохода или коэффициент капитализации дохода вычисляется с использованием реальных рыночных данных;
- ✓ доходный подход обеспечивает измерение экономического устаревания.

Недостатки доходного подхода состоят в трудностях, связанных с прогнозированием будущих событий.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- ✓ Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих арендных ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов.
- ✓ Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и неизысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из потенциального валового дохода и определяется действительный валовой доход.
- ✓ Расчёт издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.
- ✓ Пересчёт чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта. Существует два метода пересчёта чистого дохода в текущую стоимость:
 - метод дисконтирования денежных потоков более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов;
 - метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока.

Данный метод предполагает использование операции дисконтирования как способа капитализации ожидаемых будущих доходов в текущую стоимость.

Рыночная стоимость определяется суммарной текущей стоимостью дисконтированных денежных потоков в течение заданного периода прогноза по ставке дисконта на дату оценки.

Дисконтирование денежного потока представляет собой метод, используемый для конверсии будущих доходов в текущую стоимость путем дисконтирования каждого из будущих поступлений дохода по соответствующей ставке дохода или по заранее определенной общей норме, которая точно определяет динамику дохода на инвестиции, изменение в стоимости и ставку дохода.

Расчет текущей стоимости выглядит следующим образом:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{NOI_i}{(1+i)^i} + \frac{FV}{(1+i)^n},$$

где: PV – текущая стоимость недвижимости;
NOI – чистый операционный доход;
FV – стоимость реверсии;
i – ставка дисконтирования;
n – количество периодов (обычно, лет) владения недвижимостью.

Метод представляет собой технику, которая превращает будущие выгоды, ожидаемые инвестором от вложения денег в недвижимость, в текущую стоимость недвижимости.

Эти выгоды совмещают в себе:

- ✓ Периодические денежные потоки от эксплуатации недвижимости, которые являются чистым операционным доходом или чистыми денежными потоками. Они не включают амортизацию или подоходные налоги владельца недвижимости.
- ✓ Денежный поток от продажи недвижимости в конце предполагаемого периода владения, представляющий выручку от перепродажи за вычетом всех издержек по оформлению сделки.



Цель инвестора состоит в том, чтобы текущая стоимость периодического потока дохода плюс текущая стоимость реверсии превышала размер первоначальных капиталовложений. Необходимо взвешивать риск инвестиций по сравнению с их потенциальным ростом стоимости.

Ставки дохода частично являются функцией ожидаемых рисков. Различные доли прогнозируемого будущего дохода могут иметь различную степень риска, а потому и различные ставки дохода.

Применение метода требует знания:

- ✓ величины и динамики будущих доходов;
- ✓ времени получения этих доходов;
- ✓ величины стоимости актива или изменения стоимости в конце инвестиционного периода спрогнозированного времени владения активом);
- ✓ значения ставки дохода на капиталовложения (ставка дисконта, норма прибыли);
- ✓ уровня риска, характерного для инвестирования подобных активов.

Метод прямой капитализации

Капитализация дохода - это процесс пересчета потока будущих доходов в единую сумму текущей стоимости. Чтобы воспользоваться этим методом, необходимо иметь следующие данные:

- ✓ абсолютные суммы будущих доходов;
- ✓ временные периоды получения этих доходов;
- ✓ продолжительность времени получения доходов.

Процесс пересчета описывается формулой:

$$V = \frac{I}{R},$$

где: V - стоимость оцениваемого имущества;
 I - доход приносимый имуществом;
 R - коэффициент капитализации.

При использовании метода предполагается, что время получения доходов будет достаточно долгим, а сам поток стабильным или равномерно меняющимся.

Отказ от применения доходного подхода

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость объектов недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

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

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у оценщика также имелось несколько аргументов.



Прежде всего - это информация, полученная от заказчика, что оцениваемая квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать ее в аренду с целью извлечения дохода.

Во-вторых, договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, оценщику не представляется возможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, есть следующий аргумент: при достаточно развитом рынке купли-продажи квартир, его высокой «плотности» и насыщенности, информация о ценах предложения имеет приемлемый уровень точности и достоверности. В то же время информация, необходимая для реализации доходного подхода, не обладает приемлемым уровнем точности, при этом погрешность в 1%, которая возникает при определении всего лишь одного параметра, – ставки капитализации, может привести к искажению стоимости на 15% и более. В связи со столь высокой чувствительностью модели расчета по доходному подходу, его применение не является целесообразным.

Отказ от применения затратного подхода

Применение затратного подхода при определении рыночной стоимости квартир (комнат), по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным.

Расчет же рыночной стоимости квартиры (комнаты) пропорционально ее объему в общем строительном объеме здания, дает в высшей степени спорные результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы и жилые помещения). Кроме того, данный подход имеет высокий уровень погрешности, связанный с неточностью оценки стоимостного вклада прав на земельный участок, а также всех видов износа. В нашем случае жилое помещение является частью целого многоэтажного жилого дома, и выделение его стоимости из общей стоимости дома даст необъективные и неточные результаты.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке объекта оценки из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения дает наиболее объективные результаты.



8.1. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. Могут также изучаться перечни и данные о предложении.⁴

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁵:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Метод валового рентного мультипликатора. Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД). Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации. Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- производится подбор сопоставимых (в том числе по степени риска и доходам) продаж в данном сегменте рынка недвижимости;
- определяется общий усредненный коэффициент капитализации (ОКК) отношением чистого операционного дохода (ЧОД) сопоставимого аналога к его продажной цене;
- определяется вероятная цена продажи объекта как произведение чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

Подход по сопоставимым продажам определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж, которые схожи с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, использованию, доходу, который они приносят. Он базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной полезностью наиболее распространяемым и пользующимся спросом станет товар с наименьшей ценой. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта таким же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

В данном методе каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где:

k — количество аналогов;

Co — оценка рыночной стоимости объекта оценки;

Co_i — оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога;

W_i — вклад i-го аналога в стоимость объекта оценки $\sum_{i=1}^k W_i = 1$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога может быть записана следующим образом:

где:

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta C_{ij}$$

C_i — цена i-го аналога;

n — количество ценообразующих факторов;

ΔC_{ij} — корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору.⁶

⁴ МСО 2007, ОППО, п. 9.2.1.1, стр. 29.

⁵ Оценка недвижимости/под ред. М.А. Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2008, стр. 171—181.

