

ОТЧЕТ № ДР-341/20 ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТЕЙ

НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (КВАРТИРЫ),
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
Г. ОМСК, УЛ. 2-Я ЛЕНИНГРАДСКАЯ, ДОМ №22/1, КВ. 9

ЗАКАЗЧИК:	ПАО РОСБАНК
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	НАО «ЕВРОЭКСПЕРТ»
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ:	07.10.2020
ДАТА ОЦЕНКИ:	07.10.2020

1. Общие сведения.....	4
Сведения о Заказчике	4
Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с Оценщиком.....	4
Сведения об Оценщике.....	4
Задание на оценку.....	5
Основные факты и выводы.....	6
Сертификат качества оценки. Применяемые стандарты.....	8
Сделанные допущения и ограничительные условия	9
2. Описание объекта оценки.....	10
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	15
4. Анализ рынка.....	16
Макроэкономические факторы	16
Рынок жилой недвижимости в Российской Федерации	24
5. Общие понятия оценки, подходы к оценке	30
Терминология	30
Подходы к оценке.....	31
Порядок оказания оценочных услуг.....	32
6. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом.....	33
Определение корректировок и порядок их внесения.....	36
7. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости Объекта оценки.....	38
8. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки	39
9. Декларация качества оценки.....	45
10. Сведения о независимости Оценщика	46
Приложения.....	47

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчик	ПАО РОСБАНК
Реквизиты Заказчика	ИНН: 7730060164, КПП: 997950001
Юридический адрес	107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34

СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Непубличное акционерное общество «Евроэксперт»
Юридический адрес	121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3А, этаж 5, помещение 8
Почтовый адрес	121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3А, этаж 5, помещение 8
ОГРН	1047796300298 от 28.04.2004 года
Банковские реквизиты	ИНН 7709542694 КПП 773001001 р/с 40702810900000005622 в Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) Г. МОСКВА к/с 30101810145250000411 БИК 044525411
Контактные телефоны	Тел./факс: (495) 980-25-09
E-mail	ipoteka@euroexpert.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Договор (Полис) АО "АльфаСтрахование" №0991R/776/20165/20 от 07.04.2020 г. Страховая сумма: 1 001 000 000 (Один миллиард один миллион) руб. Срок действия: 16.04.2020 - 15.04.2021 года

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ФИО	Флянтикова Анастасия Игоревна
Должность	Ведущий оценщик
Информация о членстве в СРО	Включена в реестр Саморегулируемой организации НП «Деловой Союз Оценщиков» (регистрационный номер 985, дата регистрации 30.12.2016 г.; место нахождения организации: 119180, Москва, Большая Якиманка, 31, офис 205
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ФГБОУ ВО "Государственный университет управления" об образовании и о квалификации № ЭФ-0647 от 23.06.2016 г. по направлению: "Оценка стоимости имущества и бизнеса".
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности - 6 лет.

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор (Полис) Страховое акционерное общество "ВСК" обязательного страхования ответственности Оценщиков № 2000SB40RO558-0002 от 05.08.2020 г. Страховая сумма: 5 000 000 (пять миллионов) руб. Срок действия: 23.03.2020 - 22.03.2021 года
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Непубличное акционерное общество
Полное наименование организации	Непубличное акционерное общество «Евроэксперт»
ОГРН	1047796300298 от 28.04.2004 года
Юридический адрес организации	121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3А, этаж 5, помещение 8
Контактная информация юридического лица	121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3А, этаж 5, помещение 8 Тел./факс: (495) 980-25-09
Местонахождение Оценщика	По местонахождению Исполнителя (121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3А, этаж 5, помещение 8)

Специалисты, привлекаемые к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке

ФИО	Бакуняева Маргарита Сергеевна
Наименование организации, должность	НАО «Евроэксперт», Ведущий оценщик
Квалификация по диплому	Экономист
Степень участия	Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом, оформление Отчета

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Недвижимое имущество (квартира) общей площадью 50,20 кв.м (51,00 кв.м с учетом летних помещений), расположенное по адресу: г. Омск, ул. 2-я Ленинградская, дом №22/1, кв. 9
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (квартира) общей площадью 50,20 кв.м (51,00 кв.м с учетом летних помещений), расположенное по адресу: г. Омск, ул. 2-я Ленинградская, дом №22/1, кв. 9 Полные характеристики Объекта оценки приведены в разделе 2 Отчета
Кадастровый номер	55:36:040102:5543
Характеристики Объекта недвижимости и его составных частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены согласно следующим документам: Свидетельство о государственной регистрации права 55-АБ 236596 от 10.06.2014 г.; технический паспорт БТИ См. раздел 2 Отчета и приложение №1.3
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Свидетельство о государственной регистрации права 55-АБ 236596 от 10.06.2014 г.
Ограничения (обременения) прав	Ипотека в силу закона, Запрещение регистрации
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для последующей реализации Объекта
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Дата оценки	07.10.2020г.
Период проведения оценки	07.10.2020г. - 07.10.2020г.
Особенности проведения осмотра Объекта оценки, препятствия к проведению осмотра	Внутренние помещения Объекта оценки не были осмотрены ввиду отсутствия доступа
Отраслевые эксперты	Отсутствуют
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Заказчик предоставляет в полном объеме все имеющиеся у него документы, необходимые для проведения оценки, в день направления Заявки
Допущения, на которых основывается оценка	Оценка проводится в допущение об отсутствии ограничений (обременений) прав. Общие и иные специальные допущения представлены в разделе 1.7 Отчета
Специальные требования залогодержателя, предъявляемые к оценке в целях залога	Согласно информации, предоставленной Заказчиком, предполагаемое использование результатов оценки не связано с залоговыми органами или иными кредитными организациями. Специальные требования не учитываются.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Недвижимое имущество (квартира) общей площадью 50,20 кв.м (51,00 кв.м с учетом летних помещений), расположенное по адресу: г. Омск, ул. 2-я Ленинградская, дом №22/1, кв. 9
Тип оцениваемого имущества	Недвижимое имущество (квартира)
Месторасположение имущества	г. Омск, ул. 2-я Ленинградская, дом №22/1, кв. 9
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности
Существующие ограничения права	Ипотека в силу закона, Запрещение регистрации
Правообладатели оцениваемого имущества	Гоптарь Сергей Борисович
Правоподтверждающие/правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 55-АБ 236596 от 10.06.2014 г.
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей Объекта оценки для последующей реализации Объекта
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть применена только для последующей реализации Объекта
Период проведения оценки	07.10.2020г. - 07.10.2020г.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	07.10.2020г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился
Дата составления Отчета	07.10.2020г.
Основание для проведения оценки	Договор № ДР-06/03 от «15» сентября 2020г.
Общая площадь Объекта оценки	50,20 кв.м (51,00 кв.м с учетом летних помещений)
Официальный курс валюты на дату оценки	78,5119 руб./доллар США

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Применяемые стандарты оценки, как обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности	ФСО №1, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297г., ФСО №2, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298г., ФСО №3, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299г., ФСО №7, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, ФСО №12, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721; Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные «СФСО» (в части, не противоречащей ФСОН№1, ФСОН№2, ФСОН№3, ФСОН№7, ФСОН№12)
Стоимость Объекта оценки в рамках доходного подхода	Не применялся
Стоимость Объекта оценки в рамках затратного подхода	Не применялся
<i>Стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода, НДС не облагается</i>	<i>1 798 110(Один миллион семьсот девяносто восемь тысяч сто десять) рублей, или 22 900(Двадцать две тысячи девятьсот) долл. США</i>
<i>Рыночная стоимость Объекта оценки, НДС не облагается</i>	<i>1 798 110(Один миллион семьсот девяносто восемь тысяч сто десять) рублей, или 22 900(Двадцать две тысячи девятьсот) долл. США</i>
<i>Ликвидационная стоимость Объекта оценки, НДС не облагается</i>	<i>1 232 770(Один миллион двести тридцать две тысячи семьсот семьдесят) рублей, или 15 700(Пятнадцать тысяч семьсот) долл. США</i>

Оценщик _____ (Флянтикова А.И.)

Ведущий оценщик НАО «Евроэксперт» _____ (Бакуняева М. С.)

СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

НАО «Евроэксперт» настоящим удостоверяет, что Отчет об оценке, являющийся предметом Договора № ДР-06/03 от «15» сентября 2020г., сопровождается следующим сертификатом качества:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Оценщик самостоятельно провел анализ исходной информации, а полученные им выводы и заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в разделе 1.6. настоящего Отчета допущений и ограничительных условий.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами настоящего Отчета об оценке.
5. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенного давления на оценщиков, подписавших настоящий Отчет.
6. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими нормативными документами:
 - Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - Федеральными стандартами оценки:
 - ФСО №1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297г.,
 - ФСО №2, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298г.,
 - ФСО №3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299г.,
 - ФСО №7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611,
 - ФСО №12, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721;
 - Стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденные Саморегулируемой организацией НП «Деловой Союз Оценщиков».

СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:

Общие допущения:

- В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из достоверности представленных Заказчиком информации о количественных и качественных характеристиках Объекта оценки, технических и иных документов, необходимых для выполнения данной работы.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки без каких-либо гарантий, что права собственности на Объект оценки могут перейти к потенциальному инвестору или покупателю на условиях, согласующихся с этим мнением.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором между Заказчиком и Оценщиком.
- Определенная Оценщиком величина стоимости Объекта оценки действительна только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения рыночных условий (социальных, экономических, юридических, природных и иных), которые в дальнейшем могут повлиять на величину рыночной стоимости Объекта оценки.
- При оценке Объекта оценки использованы копии документов, предоставленные Заказчиком, но не заверенные должным образом. Оценка проведена, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна.
- Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, технологическую экспертизу Объекта оценки, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.
- 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.

Специальные допущения:

- По согласованию с Заказчиком, Оценщик не проводил осмотр внутренних помещений Объекта оценки ввиду отсутствия у Заказчика возможности организации доступа к нему. Рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки, определенные в рамках настоящего Отчета, верны при условии того, что фактическое состояние Объекта оценки соответствует данным, предоставленным Заказчиком.
- По согласованию с Заказчиком не был проведен осмотр внутренних помещений Объекта оценки ввиду отсутствия доступа, Оценщик не может судить о соответствии фактической планировки квартиры поэтажному плану БТИ. Рассчитанные рыночная и ликвидационная стоимости верны без учета стоимости расходов на согласование/восстановление перепланировки (переоборудования).
- Значения рыночной и ликвидационной стоимостей верны без учета существующего ограничения (обременения) права (Ипотека в силу закона, Запрещение регистрации).
- Имеется расхождение в графе «Ограничение прав и обременение объекта недвижимости», указанных в Свидетельстве о государственной регистрации права 55-АБ 236596 от 10.06.2014 г. (ипотека в силу закона) и в справочной информации по объектам недвижимости в режиме online (ипотека в силу закона, запрещение регистрации). Оценщик к описанию Объекта оценки принимал данные об ограничениях/обременениях, указанные в справочной информации по объектам недвижимости в режиме online, поскольку он датирован более поздней датой.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой жилое помещение (квартиру) общей площадью 50,20 кв.м (51,00 кв.м с учетом летних помещений), расположенное на 3 этаже 5-этажного жилого дома по адресу: г. Омск, ул. 2-я Ленинградская, дом №22/1, кв. 9.

г. Омск - один из крупнейших городов России, расположенный на слиянии рек Иртыша и Оми, крупный научный, культурный, спортивный и промышленный центр. Город трудовой славы. Город-миллионник – 1 154 507 чел. (2020), второй по численности населения в Сибири и девятый в России.

Таблица 2-1 Характеристика местоположения здания

Адрес Объекта оценки	г. Омск, ул. 2-я Ленинградская, дом №22/1, кв. 9	
Ближайшая ж/д станция	Деповская	
Локальные особенности расположения (Удаленность от ж/д станции)	1,5 - 2 км	
Качество обустройства двора	Осмотр не проводился, нет данных	
Экологическая обстановка	Благополучная (по данным www.priroda.su)	
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Осмотр не проводился, отсутствуют согласно данным открытых источников	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Школа	Имеется
	Детский сад	Имеется
	Отделение банка	Имеется
	Предприятия службы быта	Имеется
	Торговые предприятия	Имеется
	Аптека	Имеется
	Поликлиника	Имеется
	Зона отдыха	Имеется
Характеристика и состояние прилегающей территории	Нет данных	
Ликвидность	Выше средней	
Средняя стоимость 1 кв. м квартир в данном районе данного класса недвижимости, руб./кв. м	27 000 - 43 000 (по данным открытых источников)	

Источник: данные открытых источников, данные Заказчика

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 2-2 Физические характеристики здания

Год постройки жилого дома	1983 (согласно Техническому паспорту БТИ)	
Физический износ (согласно данным БТИ), %	5	
Общий физический износ (по расчетам Оценщика, исходя из нормативного срока жизни дома), %	31% Физический износ дома рассчитан по следующей формуле: $И = \frac{(D_o - D_n)}{N}$ где: Do - дата оценки; Dn - дата постройки здания; N - нормативный срок экономической жизни здания.	
Консьерж	Нет данных	
Домофон	Нет данных	
Тип здания	5-этажный панельный жилой дом (Индивидуальный проект)	
Наличие подвала	Есть	
Наличие технического этажа	Нет	
Наличие лифта	Нет	
Наличие мусоропровода	Нет	
Этажность дома	5	
Материал стен	Панельные	
Материал перекрытий	Железобетонные	
Внешний вид фасада дома	Осмотр не проводился, нет данных	
Техническое обустройство	Газоснабжение	Есть (центральное)
	Водоснабжение	Есть (центральное)
	Отопление	Есть (центральное)
	Электроснабжение	Есть (центральное)
	Канализация	Есть (центральная)
Наличие подключения к системам коммуникаций	Объект подключен к указанным системам коммуникаций	
Состояние общественных зон подъезда	Осмотр не проводился, нет данных	
Наличие и тип парковки	Осмотр не проводился, нет данных	
Информация об аварийности здания	Осмотр не проводился, нет данных	
Данные о наличии дома в списках на снос	Дом отсутствует в списках на снос в открытых источниках	
Данные о наличии дома в списках на реконструкцию/капитальный ремонт	Нет данных	
Социальный состав жильцов	Нет данных	

Источник: данные открытых источников, данные Заказчика

Таблица 2-3 Техническое состояние здания

Год постройки жилого дома	1983 (согласно Техническому паспорту БТИ)
---------------------------	---

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Физический износ (согласно данным БТИ), %	5
Общий физический износ (по расчетам Оценщика, исходя из нормативного срока жизни дома), %	31%
Группа капитальности	II
Нормативный срок экономической жизни здания (нормы СНиП)	120 лет
Год проведения полного/частичного капитального ремонта здания	Нет данных
Данные о наличии дома в списках на снос	Дом отсутствует в списках на снос в открытых источниках
Состояние и характеристика перекрытий	Железобетонные (отсутствует возможность определить состояние, осмотр не проводился)
Конструктивные характеристики наружной части фундамента (цоколя)	Железобетонный
Наличие критериев физического износа фундамента (цоколя)	Нет данных
Конструктивные характеристики наружных стен (материал стен)	Панельные
Наличие критериев физического износа наружных стен	Нет данных
Наличие критериев физического износа перекрытий	Нет данных

Источник: данные открытых источников, данные Заказчика

По согласованию с Заказчиком, Оценщик не проводил осмотр здания, расположенного по адресу: г. Омск, ул. 2-я Ленинградская, дом №22/1, в связи с этим, Оценщик не может судить об отсутствии существенных дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести в последствии к аварийности дома или признанию его ветхим.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 2-4 Характеристика Объекта оценки

Этаж, на котором расположена оцениваемая квартира	3	
Количество комнат в квартире	2	
Тип комнат	Изолированные	
Площадь с учетом летних неотапливаемых помещений, кв.м	51,00 (согласно документам БТИ)	
Общая площадь (без учета летних помещений), кв.м	50,20 (согласно документам БТИ)	
Жилая площадь, кв.м	25,40 (согласно документам БТИ)	
Площадь кухни, кв.м	10,50 (согласно документам БТИ)	
Наличие отдельных от других квартир кухни и санузла	Есть	
Наличие летних помещений	Балкон (согласно документам БТИ)	
Санузел	Раздельный	
Высота потолков, м	2,58	
Вид из окна	Осмотр не проводился, отсутствует возможность определить вид из окна	
Наличие подсобных помещений	Шкаф (согласно документам БТИ)	
Состояние квартиры	Требуется косметический ремонт ¹	
Необходимые ремонтные работы	Требуется проведение косметического ремонта	
Сантехника / состояние	Осмотр не проводился, нет данных /Осмотр не проводился, нет данных	
Внутренняя отделка помещений квартиры	Полы	Нет данных
	Стены	Нет данных
	Потолки	Нет данных
Объект подключен к системам электроснабжения, отопления, холодному и горячему водоснабжению, канализации, газоснабжению	Объект подключен к системам коммуникаций, указанным в Таблице 2.2	
Слаботочное обеспечение (телефонная линия, Интернет)	Нет данных	
Оборудование для вышеперечисленных систем	Нет данных	
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ и наличие переоборудований	Осмотр квартиры не проводился, отсутствует возможность установить соответствие фактической планировки поэтажному плану БТИ	
Мнение Оценщика о возможности регистрации данной перепланировки/переоборудования в установленном законом порядке		
Примерная стоимость регистрации указанной перепланировки / переоборудования, либо приведения помещения в первоначальное состояние		
Текущее использование		
	Жилое помещение (квартира)	

Источник: данные открытых источников, данные Заказчика

¹ По данным Заказчика

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рисунок 2-1 поэтажный план согласно документам БТИ



3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Стандарты оценки подчеркивают, что рыночная стоимость - это стоимость при наиболее эффективном использовании Объекта оценки.

Таким образом, рыночная стоимость определяется исходя из наиболее эффективного использования оцениваемого имущества, то есть наиболее вероятного использования, являющегося:

- соответствующим требованиям и нормам законодательства,
- физически возможным,
- экономически оправданным,
- максимально прибыльным.

Законодательно разрешенное использование

Согласно Допущениям и ограничивающим условиям настоящего Отчета, описанным в Разделе 1.7, юридическая экспертиза прав на рассматриваемый Объект оценки не проводилась. Предполагается, что все документы на право владения, пользования и распоряжения Объектом оценки оформлены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с предоставленными Заказчиком правоустанавливающими документами на оцениваемый объект недвижимости последний относится к жилому фонду.

Таким образом, единственно возможным законодательно разрешенным использованием объекта является использование его в жилых целях.

Физически возможное использование

Оцениваемое недвижимое имущество представляет собой встроенное помещение, расположенное в жилом доме. Физические характеристики, конструктивные особенности и техническое оснащение (в том числе имеющиеся коммуникации) не препятствуют его использованию в качестве жилого объекта недвижимости.

Исследование *финансовой целесообразности* заключается в рассмотрении рыночного спроса на оцениваемую недвижимость в ее текущем состоянии. Если существующее использование создает положительный возврат по инвестициям, то такое использование является финансово целесообразным.

По результатам анализа рынка жилой недвижимости региона расположения Объекта оценки (г. Омск) было выявлено, что Объект оценки соответствует современным требованиям участников рынка, и обладает характеристиками, которые, по мнению большинства аналитиков, будут пользоваться спросом в ближайшем будущем.

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

Учитывая то, что единственным законодательно разрешенным и физически возможным вариантом является использование Объекта оценки в качестве жилого, это назначение признается вариантом, обеспечивающим максимальную доходность.

Вывод: на дату оценки наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта оценки признается его текущее использование в качестве жилого помещения (квартиры).

4. АНАЛИЗ РЫНКА

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ

По оценке Минэкономразвития России, в июне 2020 г. продолжилось улучшение динамики ВВП - спад сократился до -6,4% г/г² по сравнению с -10,71% г/г в мае 2020 г. и -12,0% г/г в апреле 2020 г. В целом за 2 кв. 2020 г. снижение ВВП оценивается на уровне 9,6% г/г.

По данным заместителя министра экономического развития Российской Федерации Полины Крюковой основным фактором восстановления экономической активности в июне 2020 г. стало продолжающееся снятие карантинных ограничений, которое наиболее позитивно отразилось на показателях потребительского рынка.

Т. 4.1 Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	1 пол. 2020
ВВП, %	104,0	104,3	103,4	101,3	100,7	97,2	99,8	101,6	102,5	101,3	101,6*
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	102,8
Индекс промышленного производства	108,2	104,7	102,6	100,3	101,7	96,6	102,2	102,1	102,9	102,4	96,5
Индекс производства продукции сельского хозяйства	88,1	123,0	95,3	106,2	103,5	102,6	104,8	102,9	99,8	104,0	103,0
Индекс инвестиций в основной капитал	106,0	106,2	106,6	99,7	98,5	91,6	99,8	104,8	105,4	101,7	101,2*
Реальные располагаемые денежные доходы населения	104,3	100,8	104,4	103,3	99,3	95,7	94,1	98,4	100,1	100,8	96,3**
Оборот розничной торговли	104,4	107,2	106,3	103,9	102,7	90,0	95,2	101,3	102,8	101,6	267,9
Экспорт товаров, млрд.долл. США	398,0	521,4	528	521,6	497,8	341,5	285,8	357,8	449,6	424,6	161,0
Импорт товаров, млрд.долл. США	248,8	323,3	336	344,3	308,0	193,0	182,3	227,5	238,5	247,4	106,9

Источник: Доклад "Социально-экономическое положение России" за январь-июнь 2020 г.: <https://gks.ru/storage/mediabank/NSEoq6Fu/osn-06-2020.pdf>; <http://customs.ru/statistic/vneshn-torg/vneshn-torg-countries>; http://customs.gov.ru/press/federal/document/246946#_ftn1

*1 кв. 2020 г. в % к 1 кв. 2019 г.

**Оценка.

Промышленное производство в июне 2020 г. снизилось на 9,4% г/г (-9,6% г/г в мае 2020 г.). По итогам 2 кв. 2020 г. промышленное производство снизилось на 8,5% г/г после роста на 1,5% г/г в 1 кв. 2020 г. Выпуск обрабатывающей промышленности сократился на 7,9% г/г (+3,8% г/г в 1 кв. 2020 г.).

В июне 2020 г. продолжилось постепенное восстановление выпуска обрабатывающей промышленности благодаря снятию карантинных ограничений (-6,4% г/г в июне 2020 г. после -7,2% г/г в мае 2020 г. и -10,0% г/г в апреле 2020 г.). Наиболее существенное улучшение динамики в июне 2020 г. наблюдалось в производстве потребительских товаров, чему способствовало открытие непродовольственной розницы в большинстве регионов. Так, производство продукции легкой промышленности в июне 2020 г. выросло на 1,3% г/г (в апреле 2020 г. и мае 2020 г. - снижение на 10,0% г/г и 23,1% г/г соответственно). Второй месяц подряд демонстрирует положительную динамику производство мебели (после падения на почти на 25% г/г в апреле 2020 г.). Кратно уменьшился масштаб падения в производстве строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции (до -5,2% г/г в июне 2020 г. после -9,4% г/г в мае 2020 г. и -13,7% в апреле 2020 г.), легковых автомобилей (-24,6% г/г в июне 2020 г. после -54,4% г/г в мае 2020 г. и -79,2% г/г в апреле 2020 г.). Кроме того, продолжается уверенный рост производства продукции первой необходимости. Темпы роста выпуска в пищевой промышленности составили в июне 2020 г. 4,5% г/г (1,5% г/г в мае 2020 г.), выпуска фармацевтической продукции - 36,8% г/г после 22,4% г/г в мае 2020 г.

Восстановление наблюдается и в других отраслях обрабатывающей промышленности, в большей степени ориентированных на промежуточный и инвестиционный спрос, - деревообработке, производстве основных химических веществ, металлургии, ряде отраслей машиностроения.³

Добывающий комплекс и связанные с ним отрасли в июне 2020 г. по-прежнему вносили отрицательный вклад в динамику ВВП. В условиях действия сделки ОПЕК+ и слабого внешнего спроса продолжилось падение добычи полезных ископаемых (-14,2% г/г в июне 2020 г. после -13,5% г/г в мае 2020 г.). Из-за снижения добычи в

² год к году

³ О динамике промышленного производства. Июль 2020 г.":

<https://www.economy.gov.ru/material/file/b2b4ce2c51dbace0e62154cbad986f23/Prom.pdf>

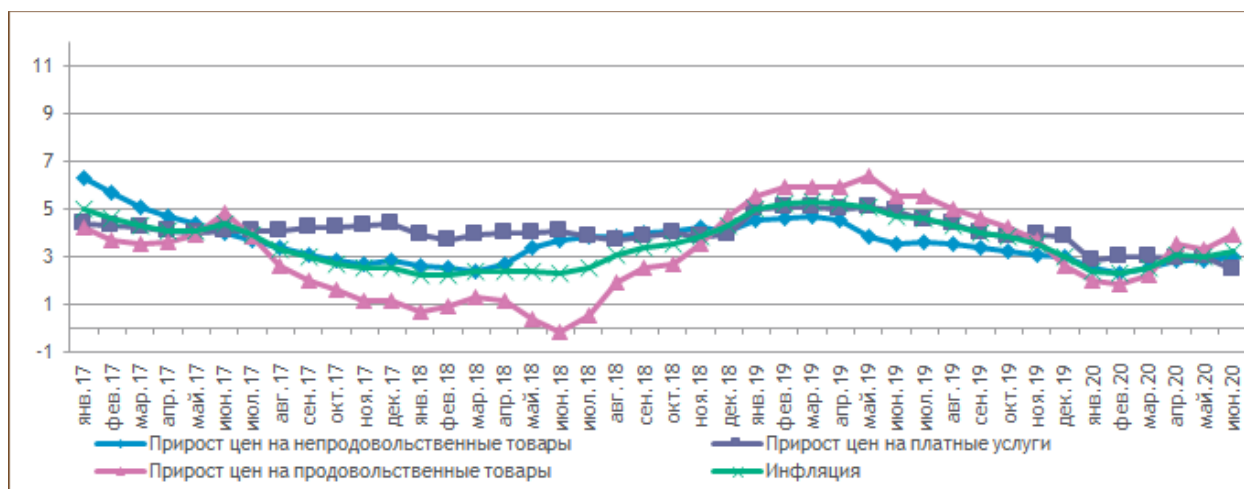
4 АНАЛИЗ РЫНКА

нефтегазовом комплексе ситуация с грузооборотом транспорта была сопоставима с маем 2020 г. (-9,5% г/г в июне 2020 г. и -9,3% г/г в мае 2020 г.), при этом ухудшение динамики наблюдалось как в железнодорожных перевозках нефтяных грузов, так и в трубопроводном транспорте.⁴

Индекс потребительских цен

В июне 2020 г. инфляция составила 3,2%, что соответствует прогнозируемому значению. Восстановление потребительского спроса в условиях снятия карантинных ограничений вызвало естественный, но умеренный рост цен в непродовольственном сегменте. Кроме того, сыграл роль статистический эффект низкой базы июня 2019 г., когда темпы роста потребительских цен заметно снизились из-за аномальной для июня дефляции в сегменте плодоовощной продукции. Рост цен по отношению к маю 2020 г. в июне 2020 г. составил 0,22% м/м⁵ после 0,27% м/м в мае 2020 г.⁶

И. 4.1 Инфляция и динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка, январь 2017-июнь 2020 гг. (месяц к соответствующему месяцу предыдущего года), %



Источник: ЦБ РФ, Инфляция на потребительском рынке No 6 (204) июнь 2020 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/28013/Infl_2020-06.pdf

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, во 2 кв. 2020 г. по сравнению со 2 кв. 2019 г. снизились на 8,0%, в 1 пол. 2020 г. по сравнению с 1 пол. 2019 г. снизились на 3,7%.

Внешняя торговля

По данным таможенной статистики в январе-июне 2020 г. внешнеторговый оборот России составил 267,9 млрд долл. США и по сравнению с январем-июнем 2019 г. сократился на 16,9%.

Сальдо торгового баланса сложилось положительное в размере 54,1 млрд долл. США, что на 38,9 млрд долл. США меньше, чем в январе-июне 2019 г.

Экспорт России в январе-июне 2020 г. составил 161,0 млрд долл. США и по сравнению с январем-июнем 2019 г. сократился на 22,5%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 87,0%, на страны СНГ - 13,0%.

Основой российского экспорта в январе-июне 2020 г. традиционно являлись топливно-энергетические товары, удельный вес которых в товарной структуре экспорта составил 54,9% (в январе-июне 2019 г. - 64,9%). В товарной структуре экспорта в страны дальнего зарубежья доля этих товаров составила 60,1% (в январе-июне 2019 г. - 69,6%), в страны СНГ - 19,7% (32,2%). По сравнению с январем-июнем 2019 г. стоимостный объем топливно-энергетических товаров снизился на 34,6%, а физический на 3,8%. В экспорте товаров топливно-энергетического комплекса снизились физические объемы поставок электроэнергии на 45,7%, газа природного на 17,8%, керосина на 7,5%, нефти сырой на 2,6%. Вместе с тем возросли физические объемы экспорта нефтепродуктов на 5,0%, в том числе бензина автомобильного на 45,7%, дизельного топлива на 5,7%.

Импорт России в январе-июне 2020 г. составил 106,9 млрд долл. США и по сравнению с январем-июнем 2019 г. сократился на 6,8%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 89,2%, на страны СНГ - 10,8%.

В товарной структуре импорта наибольший удельный вес приходился на машины и оборудование - 46,0% (в январе-июне 2019 г. - 45,9%). В товарной структуре импорта из стран дальнего зарубежья доля этих товаров составила 48,9% (в январе-июне 2019 г. - 49,2%), из стран СНГ - 21,8% (20,4%). Стоимостный объем ввоза этой

⁴ Картина деловой активности за июнь 2020 г.:

https://www.economy.gov.ru/material/file/d80f613a522c1bb9b96d7769303f7ace/200717_1.pdf

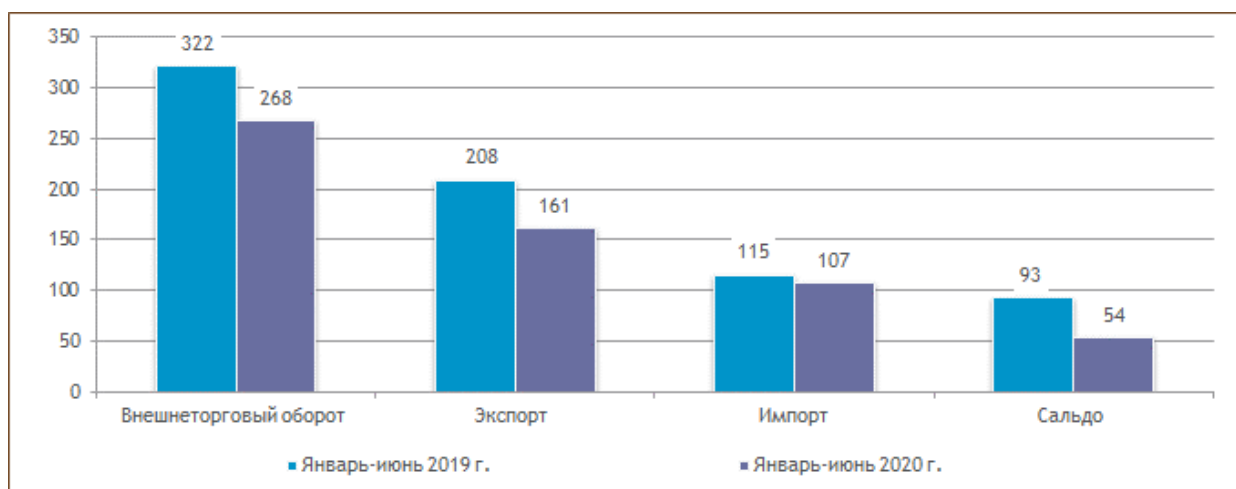
⁵ Месяц к месяцу.

⁶ Картина инфляции за июнь 2020 г.: <https://www.economy.gov.ru/material/file/e2785ecc4695595c0293efe44c5f4b0c/200708.pdf>

4 АНАЛИЗ РЫНКА

продукции по сравнению с январем-июнем 2019 г. снизился на 6,3%. Снизились объемы импорта электрического оборудования на 2,8%, механического оборудования на 1,9%, при этом возросли объемы ввоза инструментов и аппаратов оптических на 15,1%. Снизились физические объемы импорта легковых автомобилей на 34,5%, а грузовых автомобилей на 38,8%.

И. 4.2 Внешняя торговля Российской Федерации в январе-июне 2020 г. (база для сравнения - январь-июнь 2019 г.), млрд долл. США



Источник: Федеральная таможенная служба, <http://customs.ru/statistic/vneshn-torg/vneshn-torg-countries;>
http://customs.gov.ru/press/federal/document/246946#_ftn1

В страновой структуре внешней торговли России ведущее место занимает Европейский Союз, как крупнейший экономический партнер страны. На долю Европейского Союза в январе-июне 2020 г. приходилось 39,4% российского товарооборота (в январе-июне 2019 г. - 42,2%), на страны АТЭС - 34,4% (31,8%), на страны СНГ - 12,1% (12,1%), на страны ЕАЭС - 8,6% (8,5%).

Валютный рынок

В июне 2020 г. нерезиденты и дочерние иностранные банки перешли от нетто-покупок к нетто-продажам иностранной валюты на внутреннем (спот) рынке, что указывает на снижение ожиданий возможного роста курсовой волатильности в будущем. В совокупности иностранные участники приобрели в мае-июне 2020 г. валюты в рублевом эквиваленте на сумму 76,2 млрд руб. Банк России после превышения в мае 2020 г. ценой нефти марки Urals отметки в 25 долл. США / барр. приостановил продажи валюты, связанные с конвертацией средств в рамках покупки Минфином России за счет средств ФНБ⁷ пакета акций ПАО "Сбербанк". Продажи Банком России валюты в рамках бюджетного правила продолжились.⁸

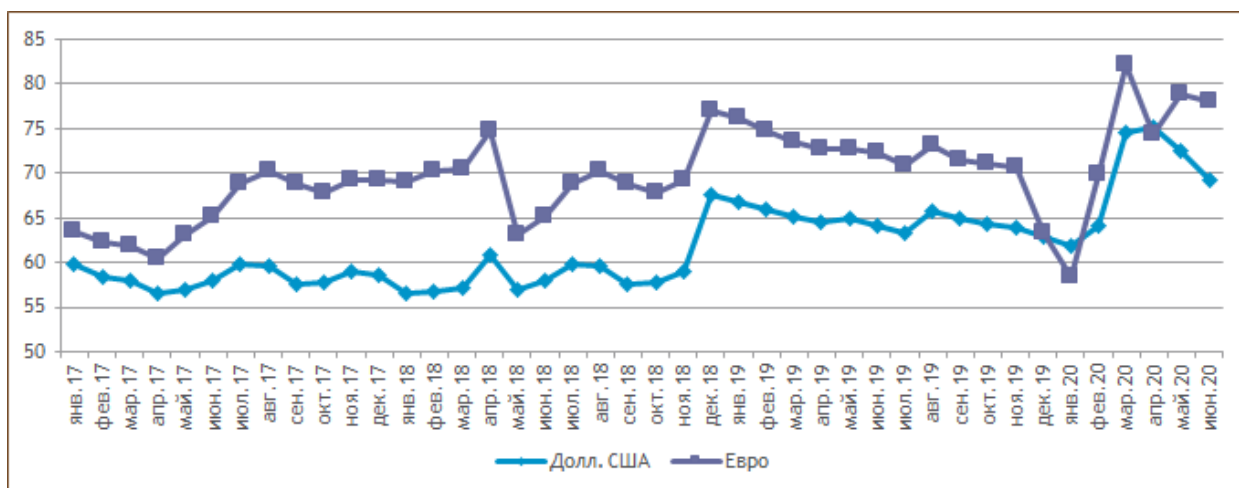
На рынке валютных свопов нерезиденты с первой половины мая 2020 г. начали снижать короткую позицию по рублю, что означает снижение интереса нерезидентов к хеджированию валютного риска.

⁷ Фонд национального благосостояния России.

⁸ Обзор рисков финансовых рынков № 5 (43) Май-июнь 2020 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/28011/ORFR_2020-5_may-june.pdf

4 АНАЛИЗ РЫНКА

И. 4.3 Динамика средневзвешенного курса рубля по отношению к долл. США и евро за январь 2017 - июнь 2020 гг.



Источник: данные Банка России, https://cbr.ru/hd_base/micex_doc/

По данным Московской биржи, в июне 2020 г. объем торгов на валютном рынке составил 25,0 трлн руб. (24,7 трлн руб. в июне 2019 г.). Объем торгов инструментами спот вырос на 23,0% до 6,6 трлн руб. Объем сделок своп и форвард составил 18,4 трлн руб.

Среднедневной объем торгов на валютном рынке Московской биржи составил 1 251,5 млрд руб., или 18,1 млрд долл. США, по сравнению с 1 300,3 млрд руб. (20,3 млрд долл. США) в июне 2019 г.⁹

Мировые цены на нефть и нефтепродукты

В июне 2020 г. цены на нефть продолжали расти, но темпы роста были медленнее, чем в мае 2020 г. Так, цена Brent в июне 2020 г. повысилась на 7,7% до 41,51 долл. США за барр., преодолев психологически важные уровни в 40-41 долл. США за барр. За июнь 2020 г. цена техасской WTI повысилась больше, на 11%, до 39,61 долл. США за барр. На встрече стран-участниц ОПЕК+ было решено продлить действующую квоту на сокращение добычи нефти в 9,7 млн барр. в день до 01.08.2020 г., что оказало неплохую поддержку нефтяным ценам. Однако рост в июне 2020 г. сдерживало то, что не все участники соглашения ОПЕК+ дисциплинированно придерживались соблюдения квот. В первую очередь это касалось Анголы и Ирака. По итогам мая 2020 г. страны-участницы ОПЕК+ смогли исполнить сделку только на 87% от плана, сократив добычу всего на 8,4 млн барр. в день вместо запланированных 9,7 млн б/с¹⁰.

Министерство энергетики США в июне 2020 г. обнародовало прогноз по сокращению добычи нефти в крупнейших нефтяных штатах в июле 2020 г. на 93 тыс. б/с до 7,62 млн б/с. Это произойдет, считают в министерстве, из-за сокращения добычи сланцевой нефти.

В конце июня 2020 г. о банкротстве объявил один из крупнейших производителей сланцевой нефти в США, компания Chesapeake Energy. Вероятно, что контроль над компанией получит один из кредиторов, но уже ясно, что компания не сможет показывать прежних высоких финансовых результатов, так как ей теперь придется жить в довольно затяжной период низких цен на нефть. А это негативный сигнал для рынка акций компании, и, в конечном счете, для рынка акций других сланцевых компаний - инвесторы предпочитают вкладывать капитал в более доходные отрасли.

В июне 2020 г. стало известно, что несколько крупных китайских корпораций намерены создать альянс по закупке нефти за рубежом. Известно, что в альянс войдут Sinopet, Sinochem, PetroChina и CNOOC. Целью создания альянса является предотвращение ценовой войны между конкурентами на нефтяных торгах. Если такой альянс будет действительно создан, он окажется крупнейшим покупателем нефти на мировом рынке. Как сообщают зарубежные СМИ, этот альянс в первую очередь намерен закупать в России нефть сорта ESPO, то есть нефть, поступающую в КНР по трубопроводу "Восточная Сибирь-Тихий океан".

Генеральный секретарь ОПЕК Мухаммед Баркиндо в июне 2020 г. заявил в интервью, что, по прогнозам ОПЕК, восстановление баланса спроса и предложения на нефтяном рынке можно будет увидеть уже во 2 пол. 2020 г. В то же время не все эксперты разделяют оптимизм ОПЕК.

Например, в Международном энергетическом агентстве (МЭА) считают, если цены на нефть поднимутся в 2020 г. уже до 45 долл. США за барр. и выше, в США начнется восстановление сланцевой отрасли и, соответственно, проблема некоторого избытка предложения вновь будет на повестке дня. Однако в 2020 г. эксперты МЭА прогнозируют, что на нефтяном рынке может образоваться дефицит нефти в связи с

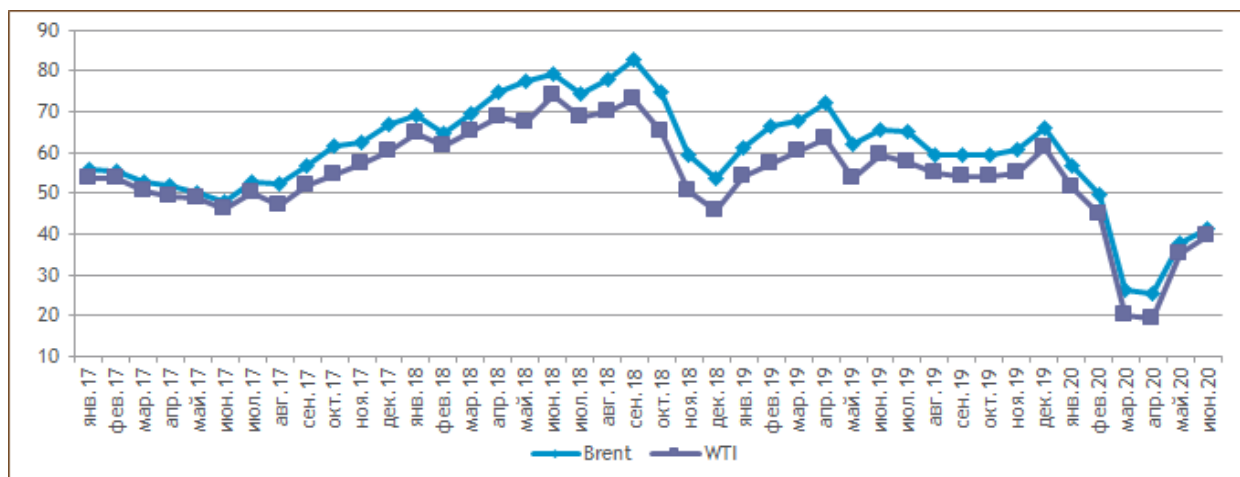
⁹ Московская биржа подвела итоги торгов в июне 2020 г.: <https://www.moex.com/n29154/?nt=106>

¹⁰ Баррель в сутки.

4 АНАЛИЗ РЫНКА

беспрецедентно большим сокращением добычи нефти странами-участницами ОПЕК+ и резким подъемом спроса на нефть в Китае и Индии.¹¹

И. 4.4 Среднемесячные цены на нефть WTI и Brent (долл. США/барр.) за январь 2017-июнь 2020 гг.



Источник: <https://www.calc.ru/dinamika-Wti.html?date=2020>; <https://www.calc.ru/dinamika-Brent.html?date=2020>

Рынок ценных бумаг

Курс рубля, укрепившись в начале июня 2020 г., затем две недели оставался относительно стабильным и значительно ослабился в последнюю неделю июня (3,4%). В результате по итогам июня 2020 г. рубль ослабился на 1,5%, до 71,19 руб. / долл. США. Ослабление курса отчасти объяснялось общим снижением валют СФР¹² (-0,9%) из-за опасений второй волны коронавируса и возросшими геополитическими рисками.

И. 4.5 Динамика валют стран с формирующимися рынками за 2018-2020 гг. (02.01.2018= 100%)*



Источник: Bloomberg, расчеты Банка России; Ликвидность банковского сектора и финансовые рынки № 6 (52) июнь 2020 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/28012/LB_2020-52.pdf

*Примечание: по отношению к долл. США. Обратные котировки.

По данным Московской Биржи, объем торгов на фондовом рынке в июне 2020 г. вырос на 34,3% и достиг 4 118,3 млрд руб. (3 065,6 млрд руб. в июне 2019 г.)¹³.

Объем торгов акциями, депозитарными расписками и паями вырос на 71,9% до 1 838,9 млрд руб. (1 069,7 млрд руб. в июне 2019 г.). Среднедневной объем торгов составил 91,9 млрд руб. (56,3 млрд руб. в июне 2019 г.).

¹¹ <https://oilcapital.ru/article/general/14-07-2020/neft-i-gaz-v-iyune-2020>

¹² Стран с формирующимися рынками.

¹³ Здесь и далее - без учета однодневных облигаций.

4 АНАЛИЗ РЫНКА

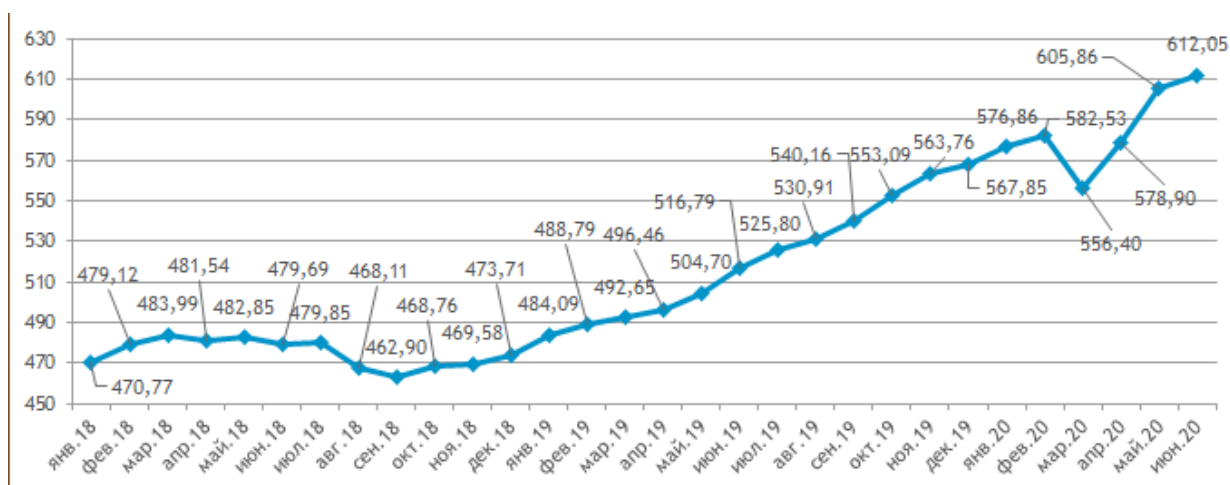
Объем торгов корпоративными, региональными и государственными облигациями увеличился на 14,2% и составил 2 279,4 млрд руб. (1 995,9 млрд руб. в июне 2019 г.). Среднедневной объем торгов - 114,0 млрд руб. (105,0 млрд руб. в июне 2019 г.).

В июне 2020 г. на фондовом рынке Московской биржи размещены 103 облигационных займа на общую сумму 1 491,9 млрд руб., включая объем размещения однодневных облигаций на 391,3 млрд руб.

Рынок государственных ценных бумаг

Кривая доходности ОФЗ снизилась на сроке до двух лет и выросла на более длинных сроках: 2Y - 4,57% (-8 б.п.), 10Y - 6,05% (+35 б.п.). В результате наклон кривой вырос до максимума с начала 2014 г. Минфин России продолжил активно размещать ОФЗ, однако во второй половине июня 2020 г. спрос стал снижаться. По итогам 2 кв. 2020 г. объем размещения составил 1,1 трлн руб. по номиналу, и еще 1 трлн руб. Минфин России планирует привлечь в 3 кв. 2020 г. Иностранные инвесторы нарастили свои вложения в ОФЗ на 19 млрд руб. При этом их операции не совпадали с настроениями на глобальных рынках. В первой половине июня 2020 г., когда еще преобладали позитивные настроения, их вложения сокращались (-35 млрд руб.), а потом стали расти. С 10 по 23 июня нерезиденты купили ОФЗ на 61 млрд руб. В конце июня 2020 г. наблюдались нетто - продажи на фоне возросших геополитических опасений.¹⁴

И. 4.6 Динамика индекса государственных облигаций (RGBITR) за январь 2018-июнь 2020 гг., п. п.



Источник: данные Московской биржи, <https://www.moex.com/ru/index/RGBITR/archive/#/from=2020-03-31&till=2020-06-30&sort=TRADEDATE&order=desc>

Кредитный рейтинг России

В 2017 г. вступил в силу новый закон, по которому иностранные рейтинговые агентства могут работать в России либо через филиалы и присваивать международные рейтинги, либо создать в России дочерние структуры, которые будут соответствовать новым требованиям российского законодательства и присваивать рейтинги по национальной шкале.

Рейтинги по национальной шкале представляют собой оценку риска национальных эмитентов и их долговых обязательств в условиях данной страны. Национальные рейтинговые шкалы характеризуют уровень риска эмитента и вероятность исполнения его долговых обязательств по сравнению с другими эмитентами в соответствующей стране. Рейтинги, присвоенные по национальным шкалам разных стран, не сопоставимы между собой. Если один эмитент получает максимальный кредитный рейтинг по внутренней шкале одной страны, а второй эмитент - максимальный рейтинг по внутренней шкале другого государства, то уровни кредитного риска по ним, скорее всего, не совпадут.

Международная шкала рейтингов как раз предназначена для точных сравнений эмитентов из разных стран, учитывает влияние прямых и косвенных страновых рисков и позволяет сравнивать любые компании между собой. В апреле 2017 г. Банк России внес в реестр филиалов и представительств иностранных кредитных рейтинговых агентств сведения о филиалах S&P, Moody's и Fitch.

В феврале 2018 г. S&P повысило суверенный кредитный рейтинг России в иностранной валюте до инвестиционного уровня (движение с BB+ до BBB-) со стабильным прогнозом. Таким образом, российский рейтинг вышел из "мусорной", по версии агентства, категории. Начиная с февраля 2018 г. у валютного долга России два инвестиционных рейтинга (от S&P и Fitch). По конвенции, принятой в сообществе инвесторов, рейтинг эмитента в целом считается инвестиционным, если два из трех агентств причисляют его к этой категории. Россия находилась в "мусорной" категории три года, с начала 2015 г., когда S&P и Moody's понизили российский суверенный рейтинг в иностранной валюте до спекулятивного уровня. В июле 2019 г. S&P

¹⁴ Ликвидность банковского сектора и финансовые рынки № 6 (52) июнь 2020 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/28012/LB_2020-52.pdf

4 АНАЛИЗ РЫНКА

подтвердило суверенный кредитный рейтинг России в иностранной валюте на нижней ступени инвестиционного уровня "BBB-". Прогноз по рейтингу оставлен "стабильным".¹⁵

26.03.2020 г. S&P подтвердило суверенные кредитные рейтинги Российской Федерации: долгосрочный и краткосрочный рейтинги по обязательствам в иностранной валюте — на уровне "BBB-/A-3" и долгосрочный и краткосрочный рейтинги по обязательствам в национальной валюте — на уровне "BBB/A-2". Прогноз по рейтингам — "Стабильный".¹⁶

В феврале 2019 г. агентство Moody's, единственное агентство, удерживавшее рейтинг России на "мусорном" (неинвестиционном) уровне, повысило суверенный рейтинг России в иностранной валюте с Ba1 до Baa3¹⁷. Прогноз изменен с "позитивного" на "стабильный".

В августе 2019 г. международное рейтинговое агентство Fitch повысило кредитный рейтинг России с "BBB-" до "BBB", изменив прогноз на стабильный.¹⁸

07.02.2020 г. международное рейтинговое агентство Fitch сохранило долгосрочный суверенный рейтинг России на уровне BBB со стабильным прогнозом.¹⁹

Таким образом, долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств "большой тройки" на июнь 2020 г. находится на инвестиционном уровне.

Т. 4.2 Присвоенные России кредитные рейтинги, действующие по состоянию на 30.06.2020 г.

Агентство	Дата присвоения рейтинга	В иностранной валюте	В национальной валюте
Standard & Poor's	26.03.2020 г.	BBB- (стабильный)	BBB (стабильный)
Fitch	07.02.2020 г.	BBB (стабильный)	BBB (стабильный)
Moody's	08.02.2019 г.	Baa3 (стабильный)	Baa1

Источник: Fitch, Moody's, Standard&Poor's, <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

Прогнозы развития экономики России

Т. 4.3 Прогноз основных макроэкономических показателей

Показатель	Источник	2020	2021	2022
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, апрель 2020 г.)	94,0-96,0	102,8-104,8	101,5-103,5
	OECD Economic outlook (июнь 2020 г.)	89,97	104,94	н/д
	Макроэкономический прогноз АКРА (апрель 2020 г.)	97,4	103,6	102,7
	Всемирный банк, "Доклад об экономике России" (июнь 2020 г.)	94,0	102,7	103,1
Индекс потребительских цен на середину года, %	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"	3,3%	3,9%	4,4%
	Bloomberg (июнь 2020 г.)	3,3%	3,6%	3,7%
	EIU (июнь 2020 г.)	4,2%	4,8%	5,2%
	OECD Economic outlook (июнь 2020 г.)	2,9%	4,0%	н/д
	Прогноз Global Insight (июнь 2020 г.; данные Capital IQ)	3,2%	4,1%	4,3%
	IMF (апрель 2020 г.)	3,1%	3,0%	н/д
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Макроэкономический прогноз АКРА (апрель 2020 г.)	93,6	102,7	101,3
Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр.	Консенсус-прогноз Института "Центр развития" НИУ ВШЭ (май 2020 г.)	34,9	43,7	49,8
	Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, апрель 2020 г.)	27,0	35,0	45,0
	Макроэкономический прогноз АКРА (апрель 2020 г.)	35,0	35,0	45,0
Курс доллара США, руб./долл. США	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"	71,71	71,84	68,85
	OECD Economic outlook (июнь 2020 г.)	72,07	73,76	н/д

¹⁵ <https://rg.ru/2019/01/19/agentstvo-sp-sohranilo-rejting-rossii-na-investicionnom-urovne.html>

¹⁶ <https://iz.ru/992159/2020-03-27/sp-podtvrdilo-rejting-rossii-na-urovne-vvv-so-stabilnym-prognozom>

¹⁷ <https://www.rbc.ru/economics/09/02/2019/5c5df8009a79473fda4e4d9f>

¹⁸ <https://www.gazeta.ru/business/2019/08/10/12569461.shtml>

¹⁹ <https://iz.ru/973714/2020-02-08/fitch-sokhranilo-rejting-rossii-s-pozitivnym-prognozom>

4 АНАЛИЗ РЫНКА

	EIU (июнь 2020 г.)	71,32	72,63	70,60
	Прогноз Global Insight (июнь 2020 г.; данные Capital IQ)	70,14	69,53	66,22
	Макроэкономический прогноз АКРА (апрель 2020 г.)	75,90	74,00	69,30
	Bloomberg (июнь 2020 г.)	69,10	69,27	69,27
Курс евро, руб./евро	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"	78,30	81,68	84,03
	OECD Economic outlook (июнь 2020 г.)	78,41	79,79	н/д
	EIU (июнь 2020 г.)	78,49	81,52	82,25
	Bloomberg (июнь 2020 г.)	78,00	83,74	85,82

Источники: Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, апрель 2020 г.); Прогноз МВФ (апрель 2020 г.); Прогноз Global Insight (июнь 2020 г.; данные Capital IQ); Консенсус-прогноз Института "Центр развития" НИУ ВШЭ (май 2020 г.); Bloomberg (июнь 2020 г.); Макроэкономический прогноз АКРА (апрель 2020 г.); OECD Economic outlook (июнь 2020 г.); EIU (июнь 2020 г.); Всемирный банк, "Доклад об экономике России" (июль 2020 г., отчетная дата анализа и данных, использованных в данном докладе - 30 июня, 2020 для частей 1 и 2); анализ Оценщика

*Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" рассчитывается на основе соответствующих приведенных источников

Источники информации:

- Прогноз МВФ (апрель 2020 г.): <https://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2020/01/weodata/index.aspx>;
- Прогноз Global Insight (июнь 2020 г.; данные Capital IQ);
- Bloomberg (июнь 2020 г.);
- OECD Economic outlook (июнь 2020 г.);
- EIU (июнь 2020 г.);
- Доклад "Социально-экономическое положение России" за январь-июнь 2020 г.: <https://gks.ru/storage/mediabank/NSEq6Fu/osn-06-2020.pdf>;
- "О динамике промышленного производства. Июль 2020 г.": <https://www.economy.gov.ru/material/file/b2b4ce2c51dbace0e62154cbad986f23/Prom.pdf>;
- Инфляция на потребительском рынке № 6 (204) июль 2020 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/28013/InfL_2020-06.pdf;
- Картина деловой активности за июль 2020 г.: https://www.economy.gov.ru/material/file/d80f613a522c1bb9b96d7769303f7ace/200717_1.pdf;
- Картина инфляции за июль 2020 г.: <https://www.economy.gov.ru/material/file/e2785ecc4695595c0293efe44c5f4b0c/200708.pdf>;
- Обзор рисков финансовых рынков № 5 (43) Май-июнь 2020 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/28011/ORFR_2020-5_may-june.pdf;
- Ликвидность банковского сектора и финансовые рынки № 6 (52) июль 2020 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/28012/LB_2020-52.pdf;
- <https://oilcapital.ru/article/general/14-07-2020/neft-i-gaz-v-iyune-2020>;
- Макроэкономический прогноз АКРА (апрель 2020 г.): <https://www.acra-ratings.ru/research/1769>;
- Консенсус-прогноз Института "Центр развития" НИУ ВШЭ (май 2020 г.): <https://dcenter.hse.ru/data/2020/05/18/1548809003/Cf-2020-Q2.pdf>;
- Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, апрель 2020 г.): https://cbr.ru/Collection/Collection/File/27862/2020_02_ddcp.pdf;
- Всемирный банк, "Доклад об экономике России" (июль 2020 г.): <https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/34219/Russia-Recession-and-Growth-Under-the-Shadow-of-a-Pandemic-RU.pdf?sequence=5&isAllowed=y>;
- <http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-rejtingi-rossii/>;
- <https://oilcapital.ru/article/general/14-07-2020/neft-i-gaz-v-iyune-2020>;
- <https://www.moex.com/n29154/?nt=106>;
- <https://rg.ru/2019/01/19/agentstvo-sp-sohranilo-rejting-rossii-na-investicionnom-urovne.html>;
- <https://iz.ru/992159/2020-03-27/sp-podtverdilo-rejting-rossii-na-urovne-vvv-so-stabilnym-prognozom>;
- <https://www.rbc.ru/economics/09/02/2019/5c5df8009a79473fda4e4d9f>;
- <https://www.gazeta.ru/business/2019/08/10/12569461.shtml>;
- <https://iz.ru/973714/2020-02-08/fitch-sokhranilo-rejting-rossii-s-pozitivnym-prognozom>.

4 АНАЛИЗ РЫНКА

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Кризис на рынке недвижимости еще не наступил, но сами ожидания у всех очень напряженные. Как всегда, началось с падения рубля и акций. На рынке же недвижимости мы сейчас видим повторение ситуации 2014-го года: опять происходит всплеск интереса, люди хотят инвестировать обесценившиеся рубли в недвижимость.

Спрос

Несмотря на нестабильную ситуацию в экономике и всеобщую обеспокоенность «заморской заразой», спрос на рынке недвижимости заметно увеличился. Спрос высок, особенно на квартиры в активно развивающихся жилых комплексах. Очень существенно, где-то на 40%, выросли заявки на покупку студий и однокомнатных квартир. Примерно на столько же вырос спрос на апартаменты. Чуть больше, на 50%, вырос спрос на покупку номеров в апарт-отелях.

Цена на вторичном рынке

За истекших три месяца этого года цена квадратного метра на регулярном рынке подросла в 62 городах из 70, в 8 снизилась. Средняя цена предложения поднялась в 52 городах, опустилась в 15, в трех осталась неизменной.

Больше других показали прирост Красноярск, где цена метра увеличилась на 5,2%, а цена лота - на 4,5%, Новосибирск (+4,7% и +4,4%), Тула (+3,9% и +0,5%), Ростов (+3,9% и +4,6%) и Екатеринбург (+3,8% и +4,7%). В числе первых подросли также столичные регионы - Москва (+3,7% и +4,2%), Московская область (+3,6% и +4,1%) и Санкт-Петербург (+3,1% и +5,4%).

Средняя цена «вторички», за исключением элитного сегмента, на конец марта составила 61 251 руб./кв. м, средняя цена лота - 3 505 943 рублей. В среднем цены по всем городам с населением более 300 тыс. человек приросли на 1,7% - как к цене «квадрата», так и к цене предложения.

Во Владикавказе квадратный метр подешевел за три месяца на 5,7%, средняя квартира - на 1,2%. Снижение обоих показателей отмечено также в шести городах: Калининграде (-3,5% и -1,8%), Тольятти (-2,2% и -4,4%), Мурманске (-1,1% и -0,9%), Архангельске (-1,1% и -3,4%), Сургуте (-0,3% и -4,1%) и Волжском (-0,2% и -0,6%).

И. 4.7 Рейтинг средней стоимости квартир в крупнейших городах России, вторичный рынок.

город	средняя цена
Москва	262 115 руб/м ²
Санкт-Петербург	133 549 руб/м ²
Владивосток	119 498 руб/м ²
Хабаровск	82 934 руб/м ²
Казань	81 604 руб/м ²
Екатеринбург	73 492 руб/м ²
Новосибирск	71 350 руб/м ²
Нижний Новгород	69 663 руб/м ²
Иркутск	67 967 руб/м ²
Уфа	67 105 руб/м ²

Источник: <http://www.rlt24.com/>

4 АНАЛИЗ РЫНКА

Цена новостроек

В среднем по стране стоимость на новостройки снизилась на 2,4% (с 4 133 036 до 4 035 426 руб.). Самый высокий рост цен (22,6%), зафиксирован в Нижневартоске — с 2 650 000 до 3 250 000 руб. Наибольшее снижение стоимости (-7,4%) было отмечено в Череповце — с 2 387 600 до 2 211 300 руб.

Однокомнатные квартиры в новостройках в среднем по России подешевели на 0,6 % (с 3 155 998 до 3 136 043 руб.), тогда как двушки — на 1,2 % (с 4 851 957 до 4 792 755 руб.).

Рейтинг городов с самым заметным ростом стоимости новостроек возглавил Нижневартоск (Ханты-Мансийский АО). За три зимних месяца цена здесь выросла на 22,6%, с 2 650 000 до 3 250 000 руб. На второй строчке расположился Волжский с 15,7%: жилье подорожало с 1 555 200 до 1 800 000 руб.

Астрахань совсем немного уступила Волжскому: здесь повышение цены составило в среднем 15,4% — с 2 600 000 до 3 000 000 руб. В Сургуте почти такая же динамика — 15,1%.

Замыкает десятку Нижний Тагил с ростом цен в 6,6%.

И. 4.8 Топ-10 городов, где стоимость выросла больше всего

Город	Регион	Стоимость квартиры в новостройке, руб., ноябрь 2019	Стоимость квартиры в новостройке, руб., февраль 2020	Динамика стоимости новостроек по итогам зимы, %
Нижневартоск	Ханты-Мансийский АО	2 650 000	3 250 000	22,6
Волжский	Волгоградская область	1 555 200	1 800 000	15,7
Астрахань	Астраханская область	2 600 000	3 000 000	15,4
Сургут	Ханты-Мансийский АО	3 500 000	4 030 000	15,1
Грозный	Чеченская Республика	2 250 000	2 450 000	8,9
Сочи	Краснодарский край	4 150 000	4 500 000	8,4
Тула	Тульская область	2 280 000	2 462 540	8
Тюмень	Тюменская область	3 000 000	3 230 000	7,7
Пенза	Пензенская область	2 210 000	2 370 000	7,2
Нижний Тагил	Свердловская область	1 900 000	2 025 000	6,6

Источник: Domofond.Ru»

Сильнее всего подешевели новостройки в Череповце (Вологодская область): за три зимних месяца стоимость изменилась на 7,4% — с 2 387 600 до 2 211 300 руб. Второе место занял Стерлитамак, где цена снизилась на 6,1% — с 2 130 280 до 2 000 000 руб. На третьем месте — Москва: с ноября по февраль стоимость квартиры в новостройке в среднем уменьшилась на 5,2 % (с 9 119 444 до 8 646 390 руб.). Последнее место в топ-10 занял Владикавказ, где стоимость уменьшилась на 1,8% (с 2 260 000 до 2 220 000 руб.).

4 АНАЛИЗ РЫНКА

И. 4.9 Топ-10 городов, где стоимость снизилась больше всего

Город	Регион	Стоимость квартиры новостройке, руб., ноябрь 2019	Стоимость квартиры новостройке, руб., февраль 2020	Динамика стоимости новостроек по итогам зимы, %
Череповец	Вологодская область	2 387 600	2 211 300	-7,4
Стерлитамак	Башкортостан	2 130 280	2 000 000	-6,1
Москва	Москва	9 119 444	8 646 390	-5,2
Подольск	Московская область	3 200 000	3 097 670	-3,2
Махачкала	Дагестан	1 850 000	1 800 000	-2,7
Ульяновск	Ульяновская область	2 050 000	2 000 000	-2,4
Орёл	Орловская область	1 790 000	1 750 000	-2,2
Воронеж	Воронежская область	2 390 000	2 337 629	-2,2
Челябинск	Челябинская область	1 895 000	1 853 800	-2,2
Владикавказ	Северная Осетия	2 260 000	2 220 000	-1,8

Источник: Domofond.Ru»

Срок экспозиции:

В среднем по стране квартиры стали продаваться дольше. С февраля 2019-го по февраль 2020 года время экспозиции увеличилось в среднем на 27%, с 30 до 38 дней. Из 76 крупных городов, данные по которым доступны, в 58 динамика положительная: сроки, в течение которых жилье находилось в продаже, увеличились в диапазоне от 3% в Якутске до 96% в Липецке. Квартиры стали продаваться быстрее в 14 крупных городах. Уменьшение сроков экспозиции составило от 3 до 22%. В 27 городах срок экспозиции вырос больше, чем в среднем по стране.

Максимальный годовой рост продемонстрировал Липецк. Здесь время, требующееся на закрытие объявления, увеличилось на 96%: с 23 до 45 дней. Также вырос срок продажи жилья в Саранске: на 94%, с 31 до 60 дней. Третье место у Йошкар-Олы, где время от появления до закрытия объявления о продаже увеличилось с 30 до 56 дней, то есть на 87%.

В Нижнем Тагиле показатель поднялся на 51%: город занял последнее место в топ-10 рейтинга.

4 АНАЛИЗ РЫНКА

И. 4.10 Города — лидеры по росту срока экспозиции объявлений о продаже

Город	Регион	Февраль 2019 г., дней	Февраль 2020 г., дней	Динамика, %
Липецк	Липецкая область	23	45	96
Саранск	Мордовия	31	60	94
Йошкар-Ола	Марий Эл	30	56	87
Севастополь	Крым	31	54	74
Волгоград	Волгоградская область	32	55	72
Калуга	Калужская область	31	52	68
Петрозаводск	Карелия	25	40	60
Сургут	Ханты-Мансийский АО	26	41	58
Ульяновск	Ульяновская область	30	46	53
Нижний Тагил	Свердловская область	51	77	51

Источник: Domofond.Ru»

Только в 14 крупных городах время от размещения до закрытия объявлений о продаже жилья сократилось. Больше других — в Грозном. Здесь время экспозиции уменьшилось на 22%, с 37 до 29 дней. Второе место — у соседнего регионального центра, Владикавказа, который отстал от Грозного только на 1%. На третьей позиции Чита, где средний срок экспозиции упал на 19%, с 37 до 30 дней.

И. 4.10 Города — лидеры по сокращению срока экспозиции объявлений о продаже

Город	Регион	Февраль 2019 г., дней	Февраль 2020 г., дней	Динамика, %
Грозный	Чеченская Республика	37	29	-22
Владикавказ	Северная Осетия	38	30	-21
Чита	Забайкальский край	37	30	-19
Астрахань	Астраханская область	40	34	-15
Иркутск	Иркутская область	29	25	-12
Химки	Московская область	27	24	-11
Новосибирск	Новосибирская область	29	26	-10
Кострома	Костромская область	31	28	-10
Тула	Тульская область	29	27	-7
Чебоксары	Чувашия	30	28	-7

Источник: Domofond.Ru»

4 АНАЛИЗ РЫНКА

Прогнозы:

Кризис, может привести к снижению стоимости как вторичного жилья, так и новостроек. Снижение цен возможно на 10-20%.

Наиболее значительное падение цен на жилье специалисты ожидают в тех регионах, где средний уровень доходов населения невысок: например, в Пермском крае, Челябинской и Волгоградской областях. В Москве и Петербурге снижение может составить 10-15%.

Относительная стабильность цен на жилье сохранится в отдаленных субъектах РФ, где доходы населения сравнительно высоки: например, в Магаданской и Тюменской областях, Ямало-Ненецком, Ханты-Мансийском и Ненецком автономных округах. Снижение стоимости жилья в этих регионах, по прогнозам, не должно составить более 7-8%.

В период предыдущего кризиса (2014-2015 гг.) снижение стоимости жилья составило около 8%.

Объемы выдачи жилищных кредитов могут сократиться по итогам 2020 года на 20-25% в зависимости от того, насколько заметное влияние на экономику окажет эффект коронавируса. По негативным прогнозам аналитиков, ставки ипотеки могут вырасти до 12% годовых, а ключевая ставка Центробанка - до 9-10% годовых.

Рынок жилой недвижимости региона расположения Объекта оценки (г. Омск)



* рассчитано средневзвешенное значение цены квартир за 1 квадратный метр в Омске на вторичном рынке. Анализ вторичного рынка недвижимости Омска проведен среди цен в пределах от 20 до 200 тыс. руб/м², среди квартир с площадью в пределах от 20 до 350 м².

Объём вторичного рынка жилья в Омске*

всего продаётся	общая стоимость	совокупная площадь
6.6 тыс. квартир	16.7 млрд. руб.	349.7 тыс. м ²

Квартиры в Омске на вторичном рынке

однокомнатные квартиры	33.7%	2.2 тыс.	3.7 млрд. руб.	77.8 тыс. м ²
двухкомнатные квартиры	39.0%	2.6 тыс.	6.3 млрд. руб.	132.6 тыс. м ²
трёхкомнатные квартиры	21.6%	1.4 тыс.	4.6 млрд. руб.	98.4 тыс. м ²
многокомнатные квартиры	5.7%	373	2.2 млрд. руб.	40.9 тыс. м ²

* в таблице показано сколько квартир продается в Омске на вторичном рынке. Количество квартир посчитано исходя из общего объёма данных, используя глубокую многопараметрическую обработку, а также фильтрацию

4 АНАЛИЗ РЫНКА

по цене и метражу для данного города. При подсчете не учитывались продажа долей, комнат и квартир "студий".

Средняя цена квартир в Омске за 1 кв. метр, 6 января 2020 г. *

количество комнат	средняя цена	
однокомнатные квартиры	46 554 руб/м²	752 \$/м²
двухкомнатные квартиры	46 339 руб/м²	749 \$/м²
трёхкомнатные квартиры	45 032 руб/м²	727 \$/м²
многокомнатные квартиры	51 264 руб/м²	828 \$/м²

* вычислены средневзвешенные значения цены квартир за 1 квадратный метр для различного количества комнат в Омске на вторичном рынке. Среди цен в пределах от 20 до 200 тыс. руб/м² для Омска.

Источники информации:

- <https://www.mirkvartir.ru/>;
- <http://www.rlt24.com>;
- <https://www.domofond.ru/>;

5. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

ТЕРМИНОЛОГИЯ

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО).

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и федеральном стандарте оценки: "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г. Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований Федерального Закона и ФСО №2.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение **рыночной стоимости**, содержащееся в Федеральном стандарте оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2):

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

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

Также при написании настоящего Отчёта было использовано следующее определение **ликвидационной стоимости**, содержащееся в ФСО №2:

"... расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный Объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества"

Ликвидность — характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности — характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего Отчета используется следующая градация.

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	Менее 1	1—2	2—4	4—6	Более 6

Риск ликвидности - это риск связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Также в настоящем отчете использованы следующие термины:

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость Объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное

Срок экспозиции рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделки с ним

ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Стандарты оценки предусматривают использование трех подходов к оценке:

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

Затратный подход к оценке базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта с учетом его совокупного износа.

Расчет стоимости улучшений по затратному подходу проводится на основе:

- стоимости воспроизводства в современных условиях и текущих ценах точно такого же объекта (его полной копии);
- стоимости замещения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного нового объекта, максимально близкого к рассматриваемому по всем конструкциям, функциональным и эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения его настоящего использования, с применением современных материалов и строительных норм (аналога).

В целях настоящей оценки затратный подход не применялся в связи с тем, что Объект оценки представляет собой встроенное жилое помещение сравнительно малой площади. Как видно из определения затратного подхода, он предполагает моделирование реального строительства объекта, аналогичного с оцениваемым. Так как строительство встроенного объекта недвижимости (квартиры), являющегося частью здания, по определению невозможно, то его оценка с точки зрения затратного подхода предполагает расчет издержек на покупку земли и строительства на ней отдельно стоящего функционального аналога оцениваемого объекта. Поэтому методологически верный расчет рыночной стоимости настоящего базового объекта оценки с точки зрения затратного подхода невозможен. Иначе говоря, затратный подход не может быть применим с целью определения рыночной стоимости объекта недвижимости, являющегося встроенным помещением.

Вывод: в рамках настоящей оценки Затратный подход не применялся.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора относительно будущих экономических выгод от владения оцениваемым объектом.

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости создавать определенный доход, который обычно выражается в доходе от эксплуатации или дохода от продажи.

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что рыночная стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (сдачи ее в аренду).

Расчет текущей стоимости будущих доходов может быть осуществлен либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированного денежного потока. Метод дисконтирования основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, метод капитализации - на ретроспективных данных о доходе за наиболее репрезентативный период с допущением, что доходы от недвижимости будут постоянными или будут расти постоянными темпами.

Ввиду того, что в данном случае квартира не является доходным видом недвижимости и типичный покупатель совершает сделку купли-продажи квартиры для целей дальнейшего личного пользования, либо в инвестиционных целях (последующая перепродажа), а не в целях получения коммерческой выгоды от эксплуатации - результат данного подхода не отражает реальную мотивацию ни продавца, ни покупателя. В связи с этим Оценщик отказался от использования доходного подхода.

Вывод: в рамках настоящей оценки Доходный подход не применялся.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Подход по

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

сравнению продаж основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения.

В целях определения рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительный подход предполагает использование данных по сделкам или ценам предложения аналогичных объектов.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Данный подход к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предполагает осуществление следующих этапов:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Результатом является расчетная величина рыночной стоимости, максимально отражающая преимущества и недостатки объекта оценки по сравнению с сопоставимыми объектами.

Вывод: в результате проведенного анализа не было выявлено каких-либо ограничений, препятствующих оценке объекта оценки сравнительным подходом. Применение данного подхода достаточно для качественной оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта.

ПОРЯДОК ОКАЗАНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие основные этапы:

- инспекция Объекта оценки;
- анализ предоставленных документов, беседы с собственником Объекта оценки;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет рыночной и ликвидационной стоимостей Объекта оценки;
- составление настоящего Отчета.

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление Объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, 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 предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В качестве источников ценовой информации при реализации сравнительного подхода к оценке недвижимости использовались данные интернет-сайтов агентств недвижимости, досок объявлений, www.cian.ru, www.realty.yandex.ru, а также интервью с представителями продавцов и агентств недвижимости региона расположения Объекта оценки (г. Омск). При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта. Ввиду отсутствия открытой информации о ценах реальных сделок в процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы цены предложений на дату оценки. В качестве аналогов Оценщиком подбирались квартиры, сопоставимые по площади, в районе расположения Объекта оценки в аналогичных жилых домах.

Итоговое значение рыночной стоимости Объекта в рамках сравнительного подхода определялось путем умножения стоимости 1 кв.м объекта оценки на общую площадь с учетом летних неотапливаемых помещений.

6 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 6-1 Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3		Аналог №4	
Местоположение объекта	г. Омск, ул. 2-я Ленинградская, дом №22/1, кв. 9	Омская область, Омск, Ленинский, мкр. Московка, ул. 6-я Станционная, 3		Омская область, Омск, Ленинский, мкр. Московка, ул. 1-я Станционная, 1		Омская область, Омск, Ленинский, мкр. Московка, ул. 1-я Станционная, 3		Омская область, Омск, Ленинский, мкр. Московка, ул. 1-я Станционная, 9	
Источник информации		www.cian.ru		www.cian.ru		www.cian.ru		www.cian.ru	
Контактное лицо		Представитель собственника: тел. 8 934 335-85-63		Представитель собственника: тел. 8 934 335-83-77		Представитель собственника: тел. 8 986 800-60-52		Представитель собственника: тел. 8 986 800-74-75	
Цена предложения, руб.		2 000 000		2 050 000		2 300 000		2 060 000	
Цена 1 кв.м, руб. /кв.м		33 898		37 963		43 396		38 433	
Уторговывание, %		-5,0%		-5,0%		-5,0%		-5,0%	
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		32 203		36 065		41 226		36 511	
Дата предложения	Октябрь 2020	Октябрь 2020	0,0%	Октябрь 2020	0,0%	Октябрь 2020	0,0%	Октябрь 2020	0,0%
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		32 203		36 065		41 226		36 511	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0,0%	Чистая продажа	0,0%	Чистая продажа	0,0%	Чистая продажа	0,0%
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		32 203		36 065		41 226		36 511	
Ближайшая ж/д станция	Деповская	Деповская	0,0%	Деповская	0,0%	Деповская	0,0%	Деповская	0,0%
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		32 203		36 065		41 226		36 511	
Удаленность от ж/д станции, км	1,5 - 2	1,5 - 2	0,0%	1,5 - 2	0,0%	1,5 - 2	0,0%	1,5 - 2	0,0%
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		32 203		36 065		41 226		36 511	
Этажность здания	5	5	0,0%	5	0,0%	5	0,0%	5	0,0%
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		32 203		36 065		41 226		36 511	
Материал стен здания	Панельные	Панельные	0,0%	Панельные	0,0%	Панельные	0,0%	Панельные	0,0%
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		32 203		36 065		41 226		36 511	
Этаж расположения объекта	3	5	3,0%	5	3,0%	3	0,0%	4	0,0%
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		33 169		37 147		41 226		36 511	
Площадь с учетом летних неотапливаемых помещений, кв.м	51,00	59,00	0,0%	54,00	0,0%	53,00	0,0%	53,60	0,0%
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		33 169		37 147		41 226		36 511	
Наличие летних помещений	Балкон	Балкон	0,0%	Балкон	0,0%	Балкон	0,0%	Балкон	0,0%

6 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Цена 1 кв.м после поправки, руб.		33 169		37 147		41 226		36 511	
Количество/тип санузла	Раздельный	Совмещенный	2,0%	Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		33 833		37 147		41 226		36 511	
Общая процентная поправка		0,0%		-2,0%		-5,0%		-5,0%	
Общая процентная поправка по модулю		10,0%		8,0%		5,0%		5,0%	
Физическое состояние объекта	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	0	Требуется легкий косметический ремонт	-4 200	Требуется легкий косметический ремонт	-4 200	Требуется косметический ремонт	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб./кв.м		33 833		32 947		37 026		36 511	
Количество внесенных корректировок		3		3		2		1	
Вес		22,22%		22,22%		25,93%		29,63%	
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.				35 257					
Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, руб.				1 798 107					
Официальный курс ЦБ РФ на дату оценки, руб. /долл. США				78,5119					
Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, долл. США				22 902					

Источник: расчеты Оценщика

6 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

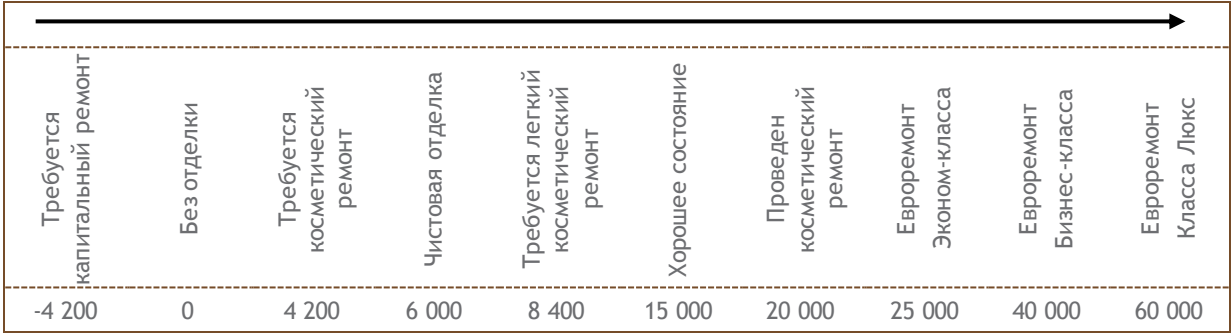
ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ

В данном разделе приведены корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами аналогами. Для определения уровня корректировок экспертным путем Оценщик провел интервьюирование и проанализировал информацию, предоставленную ведущими агентствами недвижимости региона расположения Объекта оценки (АН «СРО», тел. 7 (3812) 40-25-52; АН «Личный», тел. 7 (3812) 59-10-50; АН «Агент-СТ», тел. 7 (3812) 35-34-03).

1. **Корректировка на торг покупателя и продавца.** Поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках купли-продажи, были использованы данные о предложениях аналогичных объектов. На основе анализа ведущих агентств недвижимости было выявлено в настоящий момент скидки на уторговывание, по разным оценкам, достигают 1-15%.
2. **Поправка на дату продажи.** Поскольку дата предложения объектов-аналогов совпадает с датой оценки Объекта оценки, поправка не вносилась.
3. **Корректировка на вид сделки.** На рынке вторичной жилой недвижимости при достаточном объеме предложения ощущается нехватка свободных квартир. Это создает условия для роста их стоимости. По мнению риелторов, свободная юридически и физически квартира привлекает покупателя больше и может стоить на 5% дороже, чем та, которую продают по принципу альтернативы (то есть прежде чем продать свою квартиру, покупателю необходимо приобрести другую и въехать в нее).
4. **Корректировка на местоположение.** Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не вводилась.
5. **Удаленность от ж/д станции.** Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не вводилась.
6. **Корректировка на этажность.** Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносилась.
7. **Корректировка на материал стен здания.** Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносилась.
8. **Корректировка на этаж.** Цена квартиры зависит от этажа, на котором она расположена. Наименьшим спросом пользуются помещения, размещенные на первом и последнем этажах домов. Корректировки на первый и последний в среднем составляют 5% и 3% соответственно.
9. **Корректировка на площадь.** Данная поправка вносится, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 10 кв. м. Размер квартиры влияет на стоимость квадратного метра: чем больше площадь квартиры, тем меньше стоимость квадратного метра. На основе анализа ведущих агентств недвижимости было выявлено изменение цен на квартиры в зависимости от общей площади, которая составляет 1% за каждые 10 кв. м разницы в площади.
10. **Корректировка на наличие летних помещений.** Дополнительной характеристикой, влияющей на стоимость жилого помещения, можно считать наличие/отсутствие балкона или лоджии. По данным, полученным в результате консультаций с риелторами, поправка на наличие/отсутствие лоджии составляет 1% от стоимости квартиры, балкона - 0,5%.
11. **Корректировка на тип санузла.** Наличие отдельного санузла в типовой квартире более предпочтительно для покупателей на рынке жилья, чем совмещенного. Поправка на тип санузла в среднем составляет 2%.
12. **Корректировка на состояние объекта.** При оценке стоимости квартиры учитывается ее физическое состояние и качество отделки. При анализе этих параметров следует рассмотреть четыре основных варианта:
 - требуется косметический ремонт;
 - требуется капитальный ремонт (так называемая «убитая» квартира);
 - проведен косметический ремонт;
 - проведен евроремонт (эконом-, бизнес-, Люкс-класса).

Величина данной поправки определяется экспертным путем, на основе анализа цен на стройматериалы и работы строительных и отделочных организаций (данные компаний «Вира-Артстрой», «Аррегла», «СпецСтройКомплект», «АртиСтиль», «Строй-Так», журнал «Идеи вашего дома», портал о ремонте квартир proremont.com). В настоящее время расценки примерно таковы (в руб./ кв.м.):

6 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



7 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости: затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном отчете затратный подход не применялся.
- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.
- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор не будет платить, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что квартира не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Таблица 7-1 Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	-	-
Сравнительный подход	1 798 110	1,00	1 798 110
Доходный подход	Не применялся	-	-
Рыночная стоимость Объекта, руб.			1 798 110
Рыночная стоимость Объекта, долл. США по курсу ЦБ РФ 78,5119 руб./долл. США на 07.10.2020			22 900

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость недвижимого имущества (квартиры), расположенного по адресу: г. Омск, ул. 2-я Ленинградская, дом №22/1, кв. 9, НДС не облагается, по состоянию на 07.10.2020г. с учетом округления составляет:

1 798 110 (Один миллион семьсот девяносто восемь тысяч сто десять) рублей

или

22 900 (Двадцать две тысячи девятьсот) долл. США

По мнению Оценщика, возможные границы интервала стоимости Объекта оценки находятся в диапазоне от 1 700 000р. до 1 900 000р.

8. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В случае реализации объекта залога, определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является заложенное имущество и речь не идет о реальном факте реализации объекта. Однако для предоставления ссуды кредитору необходимо знать, по какой цене будет возможно реализовать предмет залога в сжатые сроки при не возврате выданного кредита.

Согласно п. 8 ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», «При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный Объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать Объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным».

Основным вопросом, возникающим при расчете ликвидационной стоимости, остается вопрос перехода от рыночной стоимости имущества к ликвидационной.

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

- прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо путем прямого сравнения с аналогами, либо через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода. Хотя в случае наличия необходимой информации он обладает высокой степенью объективности.
- косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости. Расчет ликвидационной стоимости объекта имущества при использовании косвенного метода выглядит следующим образом: рыночная стоимость объекта, за минусом скидки на факт вынужденности продажи. Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).

Для того чтобы перейти от рыночной стоимости объекта оценки к ликвидационной стоимости, необходимо учесть два фактора:

1. Фактор стоимости денег во времени;
2. Фактор эластичности спроса по цене.

Учет фактора стоимости денег во времени

Учет фактора стоимости денег во времени базируется на принципе безубыточности реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости. Суть принципа заключается в следующем: убытки, возникающие при реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этого объекта в меньшем объеме, но ранее.

Доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, рассчитывается по следующей формуле:

$$Д = С_y * ((1 + R)^t - 1), \text{ где}$$

Д - доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта,

С_y - денежная сумма, полученная в результате ускоренной реализации,

R - требуемая доходность инвестирования в Объект оценки;

t - период времени, равный разнице между сроком реализации объекта по рыночной и по ликвидационной стоимости.

Поскольку доход равен разнице между денежной суммой, полученной от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции, и денежной суммой, полученной в результате ускоренной реализации объекта, денежная сумма, полученная от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции (С_p) равна:

$$С_p = С_y + Д = С_y + С_y * ((1 + R)^t - 1) = С_y * (1 + R)^t$$

Из этой формулы мы можем вычислить коэффициент, учитывающий фактор стоимости денег во времени, как отношение денежной суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, к денежной сумме, полученной от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции:

8 РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

$$K_{сдв} = \frac{1}{(1+R)^t}$$

$$t = t_P - t_L$$

t_P - срок реализации объекта по рыночной стоимости, который равен среднему периоду экспозиции объектов, схожих с объектом оценки на сегодняшний день.

t_L - срок реализации объекта по ликвидационной стоимости.

Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки

Ставка дисконтирования - требуемая инвесторами ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования.

Для расчета ставки дисконтирования был использован *метод кумулятивного построения*. Данный метод предусматривает построение ставки дисконтирования с использованием безрисковой ставки в качестве базовой.

Ставка дисконтирования рассчитывается путем добавления к безрисковой ставке поправок на риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка, на низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов.

Наиболее распространенным и адекватным выбором *безрисковой ставки*, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Однако наличие целого ряда государственных ценных бумаг ставит Оценщика перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

При выборе безрисковой ставки, Оценщик исходит из следующих аргументы:

- При прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности.
- Для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза.
- Ценная бумага должна быть номинирована в рублях.
- По мнению Оценщика, наиболее безрисковым вложением средств являются вложения в ОФЗ (наиболее ликвидные ценные бумаги на Московской межбанковской валютной бирже).
- В качестве безрисковой ставки, Оценщик принял доходность ОФЗ к погашению в 2036 году (<http://www.cbonds.info/quotes/index.php>).

Риски вложения в объект недвижимого имущества подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

Систематический риск связывают с появлением излишнего числа конкурирующих объектов, изменением законодательства в худшую для инвестора сторону и т.п.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и не зависящий от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. К примеру, ухудшение физического состояния здания, неуплата арендных платежей, криминогенные факторы и т.п.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховую компанию. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полный пакет страховки недвижимости.

Динамический риск может быть определен как прибыль или потеря определенных выгод вследствие конкуренции.

Таблица 8-1 Расчет премии за риск вложений в Объект оценки

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный						1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный					1						

8 РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный				1							
Несистематический риск												
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный			1								
Ускоренный износ объекта оценки	статичный			1								
Неполучение арендных платежей	динамичный	1										
Неэффективный менеджмент	динамичный				1							
Криминогенные факторы	динамичный				1							
Финансовые проверки	динамичный	1										
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1										
Количество наблюдений		3	0	2	3	1	1	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	4	9	4	5	0	0	0	0	0
Сумма	22											
Количество факторов	10											
Поправка на риск вложений в объект недвижимости	2,2											

Источник: расчеты Оценщика

Компенсация за низкую ликвидность определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому. При расчете компенсации на низкую ликвидность Оценщик использовал данные, предоставленные агентствами недвижимости. Срок экспозиции предмета залога должен определяться индивидуально по каждой позиции оценки исходя из ликвидности объекта. Стандартными величинами разумно долгого срока экспозиции на основании анализа рынка жилья региона расположения Объекта оценки (г. Омск) являются:

- для одно - двухкомнатной квартиры - 2 месяца;
- для трех комнатной квартиры - 3 месяца;
- для многокомнатных квартир и квартир большой площади (более 100кв.м) - 4 месяца.

Таким образом, для оцениваемого объекта разумно долгий срок экспозиции равен 2 мес.

Премия за риск инвестиционного менеджмента представляет собой компенсацию за риски, связанные с управлением «портфелем инвестиций». Для одних видов инвестиций необходим незначительный менеджмент, тогда как для других - большие управленческие усилия. Инвестиционный менеджмент включает выбор среди различных вариантов финансирования и принятие решения о сохранении или продаже активов, и требует дополнительной поправки к уровню дохода.

В зависимости от объекта инвестиций, общепринятая величина поправки на инвестиционный менеджмент составляет 1-3%. При определении составляющей, отражающей значимость инвестиционного менеджмента при инвестициях в недвижимость, Оценщик учитывал назначение и площадь объекта оценки. Объектом оценки является квартира. Квартира, как объект недвижимого имущества, не подразумевает необходимости значительных усилий направленных на обеспечение ее эксплуатации, в связи с чем, Оценщик определил размер премии за риск инвестиционного менеджмента в размере 1%.

Таблица 8-2 Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Наименование показателя	Значения
1	Безрисковая ставка, % Доходность ОФЗ 46020 к погашению в 2036 году. (http://www.cbonds.info/ru/rus/quotes/index.php)	6,56%
2	Компенсация за риск вложений в недвижимость, % Дополнительный риск вложения в оцениваемый объект недвижимости по сравнению с государственными облигациями	2,20%

8 РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Наименование показателя	Значения
3	Компенсация за низкую ликвидность, % Определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, который составляет в среднем 3 месяца (по данным агентств недвижимости «МИАН», «Миэль-недвижимость», «Инком-недвижимость»)	1,09%
4	Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует немало усилий, составляющую прием равной	1,00%
5	Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4)	10,85%

Источник: расчеты Оценщика

Учет фактора эластичности спроса по цене

Для учета влияния на ликвидационную стоимость объекта оценки фактора эластичности спроса по цене, целесообразно рассмотреть реализацию объекта как процесс:

- Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели были проинформированы о снижении цены объекта.
- Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.
- Повышение величины спроса, при прочих равных условиях, сокращает период экспозиции объекта на рынке.

Тесноту взаимосвязи экономических параметров «цена» - «спрос» можно оценивать при помощи коэффициента эластичности спроса по цене. Причем, чем выше значение показателя эластичность, тем выше теснота связи показателей, и тем незначительнее величина ликвидационной стоимости будет отличаться от рыночной стоимости.

В этой связи представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость путем введения в формулу для ее расчета поправочного коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене Кэ:

С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента Кэ от величины коэффициента эластичности спроса по цене Е следующим выражением:

$$Кэ = \frac{e^E - e^{-E}}{e^E + e^{-E}}$$

где $e = 2,71828$ (const).

Рассчитаем ликвидационную стоимость Объекта оценки, используя вышеприведенные формулы.

Основные факторы, влияющие на эластичность спроса по цене: количество потенциальных покупателей объекта и степень специализации объекта оценки. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта, и тем выше эластичность спроса по цене. Чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, и тем ниже эластичность спроса по цене.

Таблица 8-3 Зависимость типа спроса от факторов

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью
Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный

8 РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 8-4 Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки

	Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта
Значительное	-	-
<i>Среднее</i>	+	+
Незначительное	-	-

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 8-5 Зависимости коэффициента эластичности спроса по цене и поправочного коэффициента, учитывающего эластичность

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1
Сильно-эластичный	3	1
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
<i>С единичной эластичностью</i>	<i>1</i>	<i>0,76</i>
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,5	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0	0

Источник: расчеты Оценщика

Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость Объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$Л = Р * Ксдв * Кэ$$

Л - ликвидационная стоимость Объекта оценки,

Р - рыночная стоимость Объекта оценки,

Ксдв - коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени,

Кэ - коэффициент, учитывающий эластичность.

Таблица 8-6 Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки

Показатель	Обозначение	Значения
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	Р	1 798 107
Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки в годовом исчислении, %		10,85%
Срок реализации Объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	t л	1
Срок реализации Объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	t p	2

8 РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Показатель	Обозначение	Значения
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени	К сдв	0,90
Эластичность спроса по цене (по модулю)	Е	1
Коэффициент, учитывающий эластичность	К э	0,76
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб.	Л	1 232 765
Официальный курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки, руб.	-	78,5119
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, долл. США	-	15 702

Источник: расчеты Оценщика

Ликвидационная стоимость недвижимого имущества (квартиры), расположенного по адресу: г. Омск, ул. 2-я Ленинградская, дом №22/1, кв. 9, НДС не облагается, по состоянию на 07.10.2020г. с учетом округления составляет:

1 232 770(Один миллион двести тридцать две тысячи семьсот семьдесят) рублей

или

15 700(Пятнадцать тысяч семьсот) долл. США

9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- Оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчёт, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;
- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости Объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу;
- Оценщиком была произведена персональная инспекция оцениваемого Объекта;
- квалификация Оценщика, участвовавшего в выполнении экспертного заключения, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой состоит Оценщик.

Оценщик

_____ (Флянтикова А.И.)

Ведущий оценщик НАО «Евроэксперт»

_____ (Бакуняева М. С.)

10. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

ПРИЛОЖЕНИЯ

П1.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Правовая информация

- Федеральные стандарты оценки:
 - ФСО №1, утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.,
 - ФСО №2, утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.,
 - ФСО №3, утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.,
 - ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.,
 - ФСО №12, утвержденного приказом Минэкономразвития России № 721 от 17.11.2016 г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Саморегулируемой организацией НП «Деловой Союз Оценщиков».

Методическая информация

- Федотова М.А. Оценка недвижимости. - М. 2007.
- Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. - М, 2007.

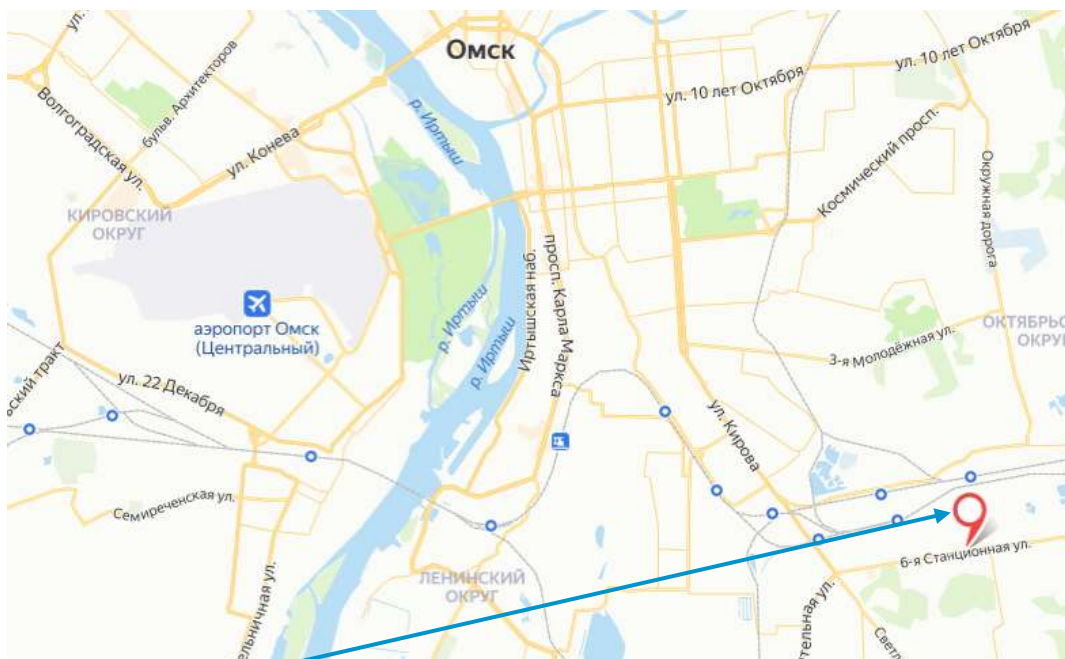
Рыночная информация

- Журнал «Недвижимость и цены»;
- Электронная база ЦИАН;
- www.realty.yandex.ru;
- www.avito.ru;
- www.miel.ru;
- www.incom-realty.ru;
- www.dm-realty.ru;
- Электронная версия газеты «Из рук в руки», <http://irr.ru>.

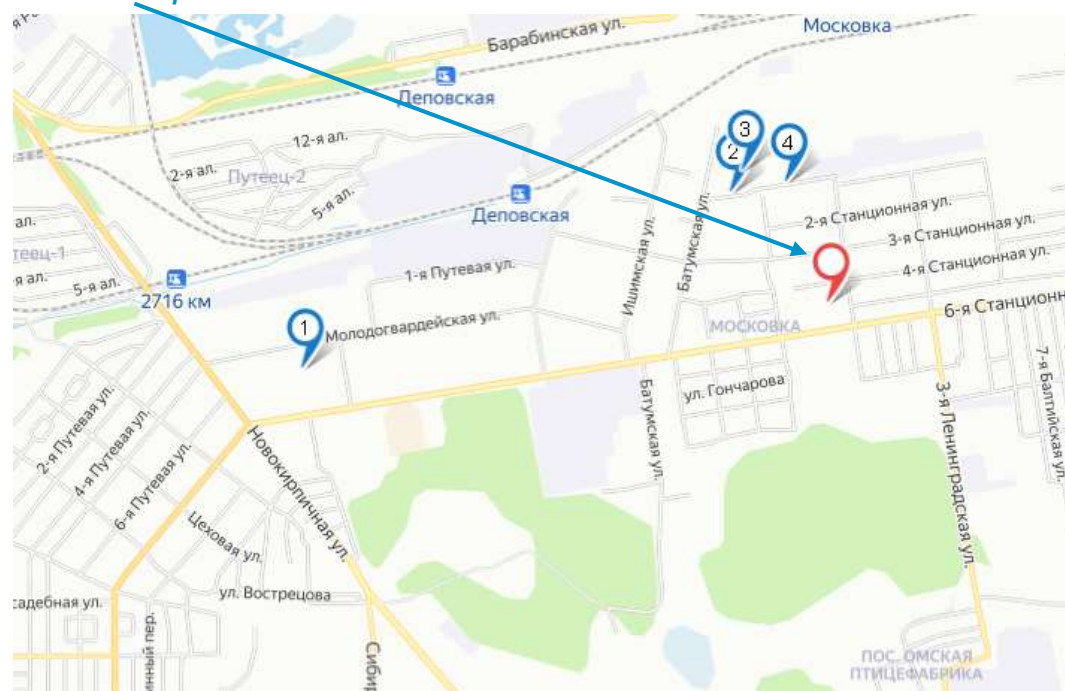
Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

Свидетельство о государственной регистрации права 55-АБ 236596 от 10.06.2014 г.; технический паспорт БТИ

П1.2 РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ НА КАРТЕ



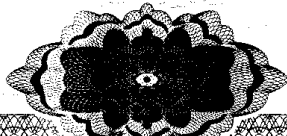
Объект оценки



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

- 1 - аналог №1: Омская область, Омск, Ленинский, мкр. Московка, ул. 6-я Станционная, 3
- 2 - аналог №2: Омская область, Омск, Ленинский, мкр. Московка, ул. 1-я Станционная, 1
- 3 - аналог №3: Омская область, Омск, Ленинский, мкр. Московка, ул. 1-я Станционная, 3
- 4 - аналог №4: Омская область, Омск, Ленинский, мкр. Московка, ул. 1-я Станционная, 9

П1.3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

	
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ	
СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области	
Дата выдачи: 10.06.2014 г. Документы-основания: Договор купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств от 04.06.2014 г. Субъект (субъекты) права: Гоптарь Сергей Борисович, дата рождения: 21.05.1983 г. Место рождения: г. Омск. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 52 03 №707360, код подразделения 552-002, дата выдачи 26.09.2003 г. Орган, выдавший документ: УВД Ленинского административного округа города Омска. Адрес постоянного места жительства: г. Омск, ул. 3-я Ленинградская, дом №43, корпус №1, кв. 61. Вид права: <u>собственность</u> Объект права: Квартира, назначение: жилое. Площадь: общая 50.2 кв.м. Этаж: 3. Адрес (местоположение): г.Омск, ул. 2-я Ленинградская, дом № 22/1, кв.9 Кадастровый (или условный) номер: 55:36:040102:5543 Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.06.2014 г. сделана запись регистрации № 55-55-01/126/2014-722 Государственный регистратор:	ОАО «Плюс Банк» БЫЦОВА И. А. ВЕД. СПЕЦИАЛИСТ 17.06.2014 КОПИЯ ВЕРНА Подпись <i>Быцова И. А.</i> УРБ / Ченцова Е. А. / 
55 - АБ 236596 	

III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 1983 Этажность здания 5 5%

Физический износ здания

ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ
"ОМСКИЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА"

Область, республика, край Омская область

Район Омск

Город (др. поселение) Ленинский Административный округ

Округ города

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (КВАРТИРЫ) № 9

в доме № 22 / 1

по улице 2 Ленинградская

Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1 Неруловые стены (материал)	2
2 Перегородки (материал)	
3 Перегородки (материал)	
4 Полы	
а) в жилых комнатах	линолеум по бетонному основанию
б) в кухне	керамическая плитка
в) в ванной	линолеум по бетонному основанию
г) в других помещениях	линолеум по бетонному основанию
5 Проклмы	
а) оконные	деревянные двойные створчатые окрашенные
б) дверные	деревянные простые глухие
6 Отделка стен	
а) в жилых комнатах	оклейка обоями
б) в кухне	облицовка плиткой кафельной, оклейка обоями
в) в ванной	облицовка стеновыми панелями
г) в других помещениях	оклейка обоями
7 Отделка потолков	
а) в жилых комнатах	окраска водоэмульсионной краской
б) в кухне	окраска водоэмульсионной краской
в) в ванной	стеновые панели
г) в других помещениях	окраска водоэмульсионной краской
8 Вид отопления	центральное (от ТЭЦ)
9 Наличие	
а) водоснабжения	от городской центральной сети
б) электроснабжения	свистая проводка
в) канализации	в городскую сеть
г) горячего водоснабжения	централизованное
д) ванн или душа, сауны или бассейна	чугунная
е) поджий или/и балконов	балкон остеклен
ж) телефона	имеется
з) радио	отсутствует
и) лифта	отсутствует
к) мусоропровода	отсутствует
л) газоснабжение	имеется
м) электроплита	отсутствует
н)	

После государственной регистрации права на недвижимое имущество

Вам необходимо зарегистрировать

в ГП "Омский центр ТИЗ" (г. Омск, ул. Красная, 8)

для внесения информации о правообладателе.

Паспорт выдан 14.05.2014

Начальник отдела 616 Абраменко Ю.В.

Инвентарный номер 298570/9-A

Номер в реестре жилищного фонда К-3-10-16

Кадастровый номер

А	Б	В	Г	Д	Е
---	---	---	---	---	---

Паспорт составлен по состоянию на 05.05.2014

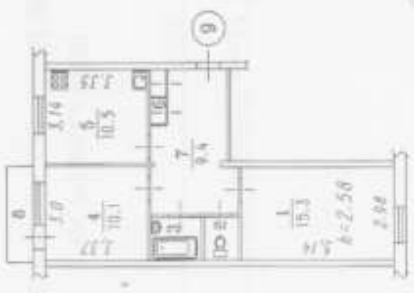
Балансодержатель:

МУП ЖСК № 6 РМО г. Омска

План квартиры № 9

(выпилика из поэтажного плана дома)

М 1 : 200



05 мая 2014 г.

13 мая 2014 г.

18.05.2014 г.

Обмерил

Исполнил

Проверил

(Пустовая А. С.)

(Пустовая А. С.)

(Абраменко Ю. В.)

Балансодержатель:

МУП ЖСК № 6 РМО г. Омска

И. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество; паспорт; для юридических лиц - по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Дата (часть, натур)
1	Евгений Александрович А.Б. 26.12.1981 Паспорт 52 03 Инд/579 выдан 02.09.2009г. УВД ОМО г. Омска	Договор купли-продажи от 22.06.2012г. Свидетельство о государственной регистрации права 55-04/003/01 от 19.07.2012г.	4

II. Экспликация площади квартиры

Литера, этаж	Наименование частей помещений: жилых комнат, кухни и т.п.	Общая площадь квартиры	В т.ч. площадь		Высота помещений по вершинам и косоуголам (с коэф.)	Средняя высота помещений по вершинам и косоуголам (с коэф.)	Группировка
			жилая	подсобная			
A.3	1 Комната		15,3		2,58		
A.3	2 Туалет			1,2	2,58		
A.3	3 Ванная			2,6	2,58		
A.3	4 Комната		10,1		2,58		
A.3	5 Кухня			10,5	2,58		
A.3	6 Шифр			1,1	2,58		
A.3	7 Коридор			9,4	2,58		
A.3	8 Балкон				0,8		
	Итого:	50,2	25,4	34,8	0,8		

П1.4 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

ПОЛИС № 0991R/776/20165/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		7 апреля 2020 г.
Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/20165/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115182, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Непубличное акционерное общество «Евроэксперт» 121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3А, этаж 5, помещение 8 ИНН: 7709542694	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ПОЛИСА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 16 апреля 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 15 апреля 2021 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 1 001 000 000.00 руб. (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 16 апреля 2020 г. по 15 апреля 2021 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 16 апреля 2020 г. по 15 апреля 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренных разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных	

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

	расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Непубличное акционерное общество «Евроэксперт»	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
в лице Генерального директора Синогейкиной Екатерины Гелиевны, действующего на основании Устава	в лице Фактического представителя Дирекции сопровождения транспортных видов страхования Управления сопровождения продаж Корпоративного блока Московского регионального центра АО "АльфаСтрахование" Черкасских Елены* Анатольевны, действующего на основании доверенности № 0526/20 от 23.03.2020 г.	



Договор (Перемный/Пролонгация) - 0991R/776/70010/B
Исп. Кушнир О.В. +74957880999 #5435

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №2000SB40R0558-0002		
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Флянтикова Анастасия Игоревна		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)		
Страховая сумма		Страховая премия
В период с «23» марта 2020 года по «04» августа 2020 года: 3 000 000 руб. 00 коп. (Три миллиона рублей 00 копеек)		Оплаченная часть премии: 2 000 руб. 00 коп. (Две тысячи рублей 00 копеек)
В период с «05» августа 2020 года по «22» марта 2021 года: 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)		Часть премии подлежащая оплате: 630 руб. 14 коп. (Шестьсот тридцать рублей 14 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	с «23» марта 2020 года по «04» августа 2020 года 0,06666%, с «05» августа 2020 года по «22» марта 2021 года 0,06%.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «23» марта 2020 г.	по «22» марта 2021 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		
НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС ВЫДАН ВЗАМЕН ВЫДАННОГО РАНЕЕ ПОЛИСА № 2000SB40R0558 ОТ «12» марта 2020 Г. К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ № 2000SB40R0558 от «12» марта 2020 г.		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Остринная, д.4.

От имени Страховщика:

М.П.  А.Н. Мочалова /

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «05» августа 2020 г.





ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство
СРО «Деловой Союз Оценщиков»
ОГРН: 1107799001310
ИНН: 7720286797
КПП: 772001001

119180, Россия, Москва,
ул. Большая Якиманка,
д. 31, оф.322

тел./ф.: +7 499 230-04-50
e-mail: org@stodso.ru
web: www.stodso.ru

Информационная выписка из реестра саморегулируемой организации

Настоящая информационная выписка из реестра саморегулируемой организации НП СРО "ДСО" выдана в том, что Флегинкова Анастасия Петровна является членом саморегулируемой организации НП СРО "ДСО", включенной в реестр СРО 16.12.2016 за регистрационным номером № 0963.

Общий срок: 16.04.2019

Срок начальной деятельности: с 18.06.2014

Сведения о юридическом лице, с которым организация заключила трудовой договор

№	Наименование организации	ОГРН	Контакты	Адрес	Сроки
1.	НАО "Евроинвест"	1047796300298 от 28.04.2004	(495) 963-09-59 info@euroinvest.ru	Место нахождения: 121170, Россия, г. Москва, г. Москва, ул. Новорязанская, д. 10, строение 3, этаж 3, пом. 11, ...	1 001 800 0000, №1908084081180, период: 16.04.2019-15.04.2020, Сроки: САО "ВСК" (Строительное автономное общество "ВСК"), СП №6821 от 11.09.2015 г., Контактная информация: 121525, г. Москва, ул. Остроумова, д. 4

Информация о договоре страхования ответственности

№	Сумма	Номер договора	Начало действия	Окончание действия	Наименование страхователя	Лицо, страхующее	Сайт страхователя
1.	1 000 0000	1003204080802	23.03.2019	22.03.2020	САО "ВСК" (Строительное автономное общество "ВСК")	СП №6821 от 11.09.2015 г.	http://www.vsk.ru/

Образцы выписок из средств консолидированного фонда отчетности

Информация об образовании

№	Тип образования	Учебное заведение	Программа	Специальность	Номер документа	Дата документа
1.	Выпуск	ФГБОУ ВО "Государственный университет управления"	направленность: "Оценка стоимости имущества и бизнеса"	Бизнесмен (направленность: "Оценка стоимости имущества и бизнеса")	107501	23.06.2018

Квалификационные аттестаты

№	Направление	Номер документа	Дата	Наименование учреждения	Дата завершения
1.	Оценка недвижимости	007608-1	29.03.2018	ФБУ "ФРД" по организации подготовки управленческих кадров	

Количество подписанных отчетов об оценке

2019 г. - 15 отчетов (единица-11, малый субъект-4)

2018 г. - 43 отчета (единица-41, малый субъект-2)

2017 г. - отчеты не подписывались

Сведения о результатах проведенных проверок

№	Тип проверки	Дата начала	Дата окончания	Описание действия	Результат
1.	Плановая	01.08.2019	30.08.2019	График плановых проверок	*
2.	Плановая	29.04.2019	24.05.2019	Проверка в отношении нарушения требований к оценочной деятельности	Нарушений, указанных в жалобе, не было подтверждено
3.	Выполненная	29.03.2018	20.04.2018	Проверка в отношении нарушения требований к оценочной деятельности	Нарушения устранены в рамках контрольной проверки

Сведения о мерах дисциплинарного воздействия

Меры дисциплинарного воздействия не применялись

Данные сведения представлены на основании от 02 октября 2019

Дата составления выписки «02» октября 2019

Генеральный директор
НП СРО «Деловой союз оценщиков»

/И.А. Шенков/

+7 495 980 25 09

euroexpert.ru

58





Доверенность №71/19

г. Москва

«04» декабря 2019

Непубличное акционерное общество «Евроэксперт» (ОГРН 1047796300298, ИНН 7709542694, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3А, эт. 5, пом. 8, далее – Доверитель) в лице Генерального директора Синогейкиной Екатерины Гелиевны, действующей на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает:

Бакуняеву Маргариту Сергеевну (паспорт 45 14 845581, выд. Отделом УФМС России по гор. Москве по району Кунцево 29.08.2014 г., код подразделения: 770-064)

подписывать от имени НАО «Евроэксперт» любые документы, связанные с оказанием услуг по оценке жилой недвижимости, по оценке легкового автотранспорта, в том числе договоры на оказание услуг по оценке жилой недвижимости, легкового автотранспорта; сопроводительную документацию; соглашения о конфиденциальности, акты, отчеты и заключения по оценке и стоимостному консультированию в отношении объектов жилой недвижимости и легкового автотранспорта, письма, уведомления, конкурсную документацию, согласия на участие в проведении судебных экспертиз и иные документы, а также совершать иные юридические и фактические действия, связанные с выполнением данного поручения.

Настоящая Доверенность выдана сроком на 1 (Один) год, без права передоверия полномочий третьим лицам.

Подпись М.С. Бакуняевой М.С. Баку удостоверяю.

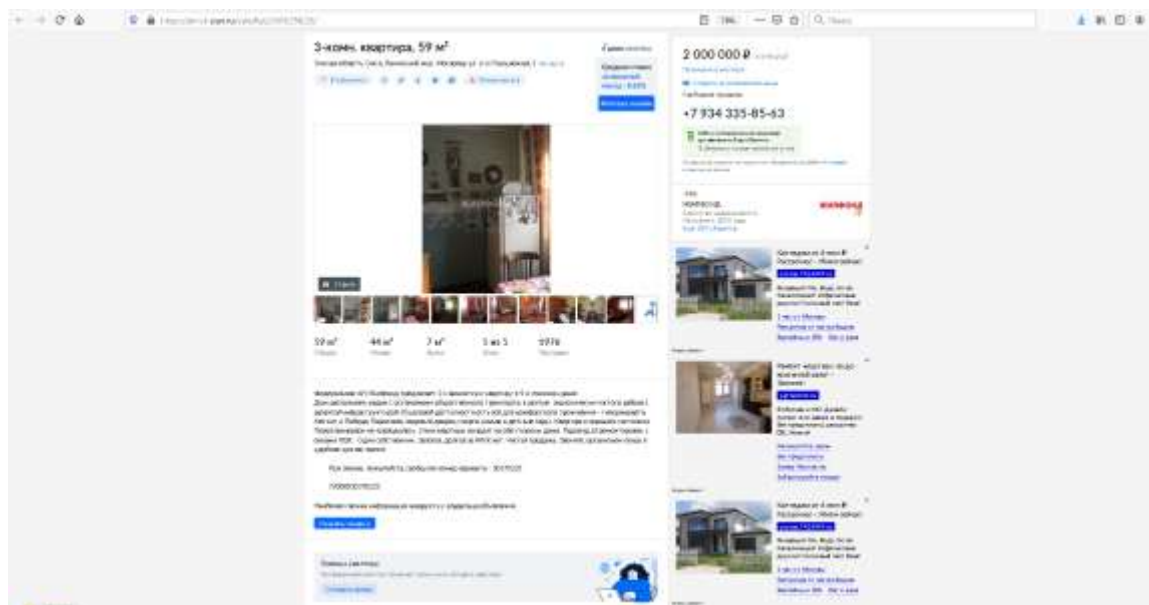
Генеральный директор



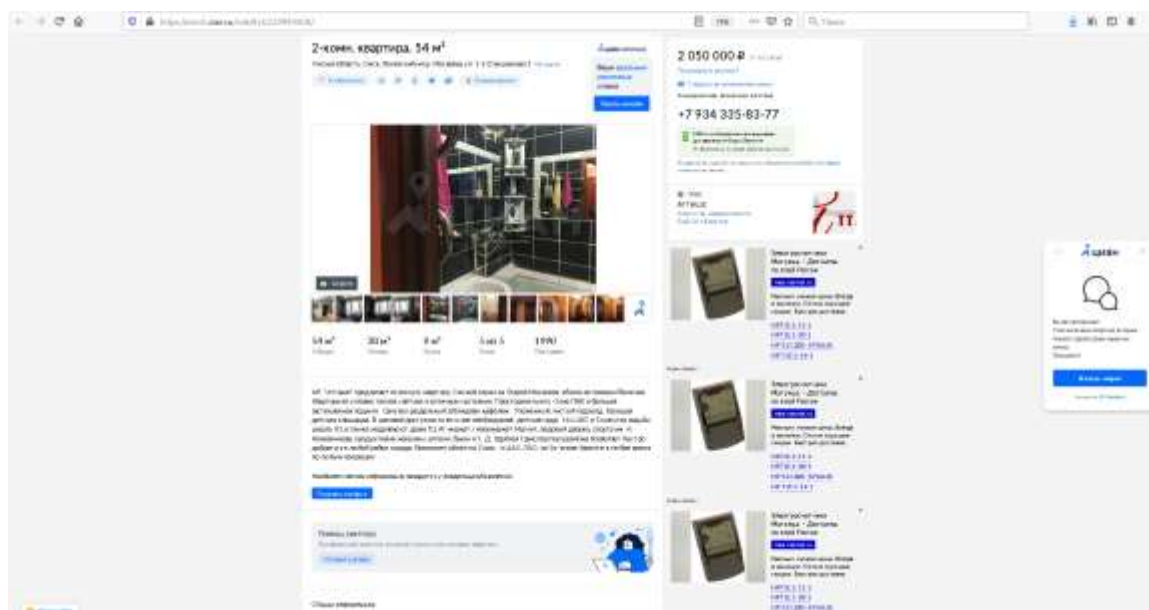
Синогейкина Е.Г.

П1.5 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ

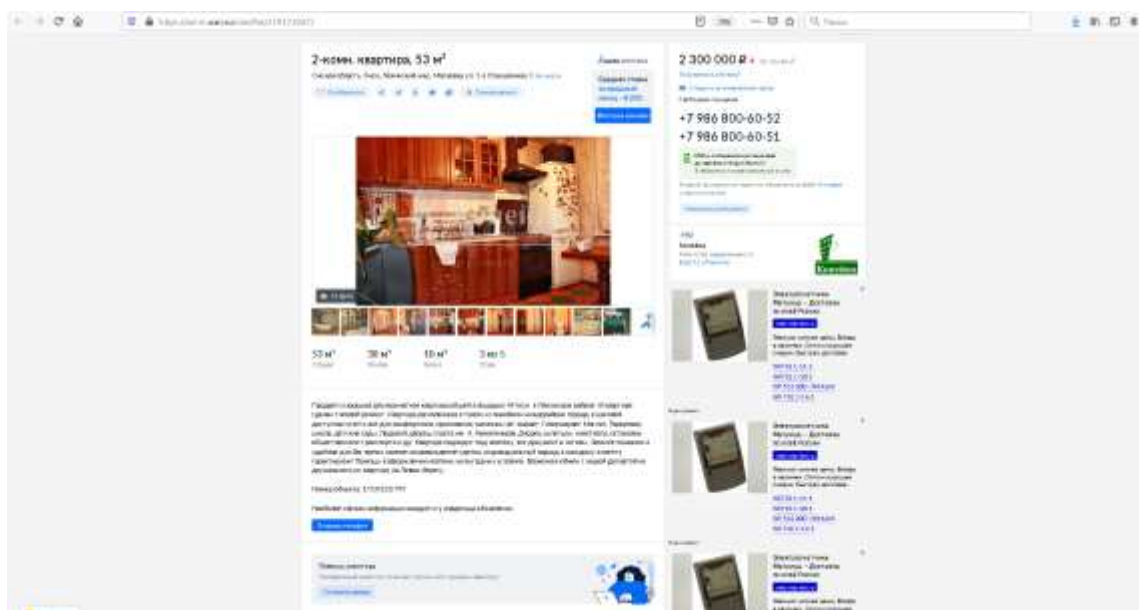
<https://omsk.cian.ru/sale/flat/240629625/>



<https://omsk.cian.ru/sale/flat/223943308/>



<https://omsk.cian.ru/sale/flat/219171537/>



<https://omsk.cian.ru/sale/flat/226578371/>

