

**ОТЧЕТ № ДР-90/21
ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ И
ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТЕЙ**

**НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (КВАРТИРЫ),
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н. НОГИНСКИЙ, Г. НОГИНСК, УЛ.
ДЕКАБРИСТОВ, д. 79А, кв. 1**

ЗАКАЗЧИК: ПАО РОСБАНК
ИСПОЛНИТЕЛЬ: НАО «ЕВРОЭКСПЕРТ»
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ: 19.11.2021
ДАТА ОЦЕНКИ: 19.11.2021

СОДЕРЖАНИЕ

1	Общие сведения	4
1.1	Сведения о Заказчике	4
1.2	Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с Оценщиком	4
1.3	Сведения об Оценщике	4
1.4	Задание на оценку.....	5
1.5	Основные факты и выводы	6
1.6	Сертификат качества оценки. Применяемые стандарты.....	8
1.7	Сделанные допущения и ограничительные условия	9
2	Описание объекта оценки	10
3	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	15
4	Анализ рынка.....	16
4.1	Макроэкономические факторы.....	16
4.2	Анализ рынка жилой недвижимости	24
5	Общие понятия оценки, подходы к оценке	31
5.1	Терминология	31
5.2	Подходы к оценке	32
5.3	Порядок оказания оценочных услуг	33
6	Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом	34
6.1	Определение корректировок и порядок их внесения	37
7	Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости Объекта оценки	39
8	Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки.....	40
9	Декларация качества оценки.....	46
10	Сведения о независимости Оценщика	47
	Приложения.....	48

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

1.2 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/776/20100/21 от 07.04.2021 г. Страховая сумма: 1 001 000 000 (Один миллиард один миллион) руб. Срок действия: 16.04.2021 - 15.04.2022 года

1.3 СВЕДЕНИЯ О 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".
Аттестат по оценке недвижимости	Квалификационный аттестат по направлению "Оценка недвижимости" №020133-1 выдан ФБУ "ФРЦ" 31.05.2021 г. действителен до 31.05.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности - 6 лет.

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор (Полис) АО "АльфаСтрахование" № 0991R/776/0000041/20-34 от 03.12.2020 г.
	Страховая сумма: 10 000 000 (десять миллионов) руб.
	Срок действия: 23.03.2021 - 31.12.2022 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

1.4 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Недвижимое имущество (квартира) общей площадью 44,90 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, р-н. Ногинский, г. Ногинск, ул. Декабристов, д. 79А, кв. 1
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (квартира) общей площадью 44,90 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, р-н. Ногинский, г. Ногинск, ул. Декабристов, д. 79А, кв. 1 Полные характеристики Объекта оценки приведены в разделе 2 Отчета
Кадастровый номер	50:16:0000000:27032
Характеристики Объекта недвижимости и его составных частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены согласно следующим документам: Выписка из ЕГРП от 09.11.2007 г.; извлечение из технического паспорта См. раздел 2 Отчета и приложение №1.3
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право общей совместной собственности в соответствии со следующими документами: Выписка из ЕГРП от 09.11.2007 г.
Ограничения (обременения) прав	Ипотека
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для последующей реализации Объекта
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	19.11.2021г.

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Период проведения оценки	19.11.2021г. - 19.11.2021г.
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.

1.5 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Недвижимое имущество (квартира) общей площадью 44,90 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, р-н. Ногинский, г. Ногинск, ул. Декабристов, д. 79А, кв. 1
Тип оцениваемого имущества	Недвижимое имущество (квартира)
Месторасположение имущества	Московская область, р-н. Ногинский, г. Ногинск, ул. Декабристов, д. 79А, кв. 1
Имущественные права на Объект оценки	Право общей совместной собственности
Существующие ограничения права	Ипотека
Правообладатели оцениваемого имущества	Елсукова Ольга Владимировна; Елсуков Николай Алексеевич
Правоподтверждающие/ правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРП от 09.11.2007 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	19.11.2021г. - 19.11.2021г.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	19.11.2021г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился
Дата составления Отчета	19.11.2021г.
Основание для проведения оценки	Договор № ДР-13-01/03 от 17.09.2021 г.
Общая площадь Объекта оценки	44,90 кв.м
Официальный курс валюты на дату оценки	72,6022 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 № 611 от 25.09.2014 г., ФСО №9, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327; ФСО №12, утвержденные приказом Минэкономразвития России № 721 от 17.11.2016 г.; Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные «СФСО» (в части, не противоречащей ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7, ФСО№9, ФСО№12)
Стоимость Объекта оценки в рамках доходного подхода	Не применялся
Стоимость Объекта оценки в рамках затратного подхода	Не применялся
Стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода, НДС не облагается	3 078 660(Три миллиона семьдесят восемь тысяч шестьсот шестьдесят) рублей, или 42 400(Сорок две тысячи четыреста) долл. США
Рыночная стоимость Объекта оценки, НДС не облагается	3 078 660(Три миллиона семьдесят восемь тысяч шестьсот шестьдесят) рублей, или 42 400(Сорок две тысячи четыреста) долл. США
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, НДС не облагается	2 072 960(Два миллиона семьдесят две тысячи девятьсот шестьдесят) рублей, или 28 550(Двадцать восемь тысяч пятьсот пятьдесят) долл. США

Оценщик

(Флянтикова А.И.)

Ведущий оценщик НАО «Евроэксперт»

(Бакуняева М. С.)

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.6 СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

HAO «Евроэксперт» настоящим удостоверяет, что Отчет об оценке, являющийся предметом Договора № ДР-13-01/03 от 17.09.2021 г., 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 № 611 от 25.09.2014 г.,
 - ФСО №9, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327;
 - ФСО №12, утвержденного приказом Минэкономразвития России № 721 от 17.11.2016 г;
 - Стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденные Саморегулируемой организацией НП «Деловой Союз Оценщиков».

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.7 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).

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой жилое помещение (квартиру) общей площадью 44,90 кв.м, расположенное на 1 этаже 4-этажного жилого дома по адресу: Московская область, р-н. Ногинский, г. Ногинск, ул. Декабристов, д. 79А, кв. 1.

Таблица 2-1 Характеристика местоположения здания

Адрес Объекта оценки	Московская область, р-н. Ногинский, г. Ногинск, ул. Декабристов, д. 79А, кв. 1	
Населенный пункт	г. Ногинск	
Локальные особенности расположения (Удаленность от МКАД)	43 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 (Осмотр не проводился, нет данных)	
Ликвидность	Выше средней	
Средняя стоимость 1 кв. м квартир в данном районе данного класса недвижимости, руб./кв. м	57 000 - 93 000 (по данным базы WinNER)	

Источник: данные открытых источников, данные Заказчика

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 2-2 Физические характеристики здания

Год постройки жилого дома	1966 (согласно извлечению из технического паспорта)		
Физический износ (согласно данным БТИ), %	Nет данных	37%	Физический износ дома рассчитан по следующей формуле:
Общий физический износ (по расчетам Оценщика, исходя из нормативного срока жизни дома), %	$I = \frac{(D_o - D_n)}{N}$	где:	
		Do - дата оценки;	
		Dn - дата постройки здания;	
		N - нормативный срок экономической жизни здания.	
Консьерж	Нет		
Домофон	Нет данных		
Тип здания	4-этажный кирпичный жилой дом (Нет данных)		
Наличие подвала	Есть		
Наличие технического этажа	Нет		
Наличие лифта	Нет		
Наличие мусоропровода	Нет		
Этажность дома	4		
Материал стен	Кирпичные		
Материал перекрытий	Железобетонные		
Внешний вид фасада дома	Без видимых дефектов		
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	Не аварийное		
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	Отсутствует информация в открытых источниках		
Социальный состав жильцов	Нет данных		

Источник: данные открытых источников, данные Заказчика

Таблица 2-3 Техническое состояние здания

Год постройки жилого дома	1966 (согласно извлечению из технического паспорта)
---------------------------	---

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Физический износ (согласно данным БТИ), %	Нет данных
Общий физический износ (по расчетам Оценщика, исходя из нормативного срока жизни дома), %	37%
Группа капитальности	I
Нормативный срок экономической жизни здания (нормы СНиП)	150 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 (нет данных о состоянии)
Конструктивные характеристики наружной части фундамента (цоколя)	Железобетонный
Наличие критериев физического износа фундамента (цоколя)	Нет данных
Конструктивные характеристики наружных стен (материал стен)	Кирпичные
Наличие критериев физического износа наружных стен	Нет данных
Наличие критериев физического износа перекрытий	Отсутствуют

Источник: данные открытых источников, данные Заказчика

По согласованию с Заказчиком, Оценщик не проводил осмотр здания, расположенного по адресу: Московская область, р-н. Ногинский, г. Ногинск, ул. Декабристов, д. 79А, 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

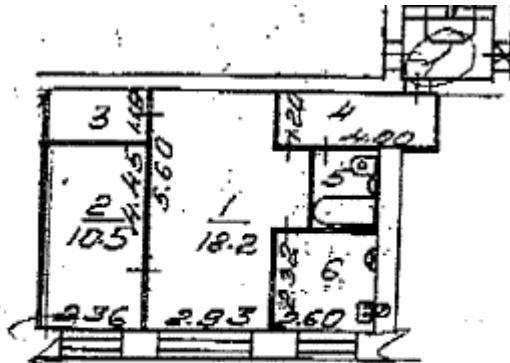
Таблица 2-4 Характеристика Объекта оценки

Этаж, на котором расположена оцениваемая квартира	1
Количество квартир на этаже	Нет данных
Количество комнат в квартире	2
Тип комнат	Смежные
Площадь, кв.м	44,90
Жилая площадь, кв.м	28,70
Площадь кухни, кв.м	6,00
Наличие отдельных от других квартир кухни и санузла	Есть
Наличие летних помещений	Отсутствуют
Санузел	Совмещенный
Высота потолков, м	2,55
Вид из окна	Осмотр не проводился, отсутствует возможность определить вид из окна
Наличие подсобных помещений	Шкаф
Состояние квартиры	Требуется косметический ремонт (по данным Заказчика)
Необходимые ремонтные работы	Требуется проведение косметического ремонта
Сантехника / состояние	Осмотр не проводился, нет данных / Осмотр не проводился, нет данных
	<i>Полы</i> Нет данных
Внутренняя отделка помещений квартиры	<i>Стены</i> Нет данных
	<i>Потолки</i> 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	
Мнение Оценщика о возможности регистрации данной перепланировки/переоборудования в установленном законом порядке	Осмотр квартиры не проводился, отсутствует возможность установить соответствие фактической планировки поэтажному плану БТИ
Примерная стоимость регистрации указанной перепланировки / переоборудования, либо приведения помещения в первоначальное состояние	
Текущее использование	Жилое помещение (квартира)

Источник: данные открытых источников, данные 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, единственным 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 Московского региона 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).

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

4 АНАЛИЗ РЫНКА

4.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2021 г. темп роста ВВП впервые с конца 1 кв. 2020 г. перешел в положительную область и составил 0,5% г/г.¹ По итогам 1 кв. 2021 г. снижение ВВП замедлилось до -1,3% г/г.

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

Показатель	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	1 кв. 2021
ВВП (индекс физического объема), %	104,0	101,8	100,7	98,0	100,2	101,8	102,8	102,0	97,0	98,7*
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	105,8
Индекс промышленного производства	102,6	100,3	102,0	100,2	101,8	103,7	103,5	103,4	97,4	98,7
Индекс производства продукции сельского хозяйства	94,4	105,1	104,1	102,1	104,8	102,9	99,8	104,3	101,5	100,4
Индекс инвестиций в основной капитал	106,8	100,8	98,5	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	98,6	98,6**
Реальные располагаемые денежные доходы населения	104,4	103,3	98,8	97,6	95,5	99,5	100,1	101,0	96,5	96,4***
Оборот розничной торговли	106,3	103,9	102,7	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	95,9	98,4
Экспорт товаров, млрд долл. США	528	521,6	497,8	341,5	285,8	357,8	449,6	424,6	338,2	92,5***
Импорт товаров, млрд долл. США	336	344,3	308,0	193,0	182,3	227,5	238,5	247,4	233,7	62,7***

Источник: Доклад "Социально-экономическое положение России" за январь-март 2021 г.: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/sF83QKR8/osn-03-2021.pdf>; Федеральная таможенная служба (ФТС) России: <https://customs.gov.ru/statistic/vneshn-torg/vneshn-torg-countries>

*Оценка Минэкономразвития

**Данные по итогам 2020 г.

***Оценка Росстат

****По данным Федеральной таможенной службы

Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Так, в марте 2021 г. в обрабатывающей промышленности наблюдалось улучшение динамики (выпуск увеличился на 4,2% г/г после снижения на -1,7% г/г в феврале 2021 г., по итогам 1 кв. 2021 г. - рост на 0,9% г/г).

Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности внесли отрасли машиностроительного и химического комплексов. Также продолжился уверенный рост в легкой промышленности и деревообрабатывающем комплексе, возобновилась положительная динамика в пищевой промышленности, замедлился спад в нефтепереработке и металлургическом комплексе.

В добыче полезных ископаемых спад также замедлился (до -5,6% г/г в марте 2021 г. с -9,0% г/г в феврале 2021 г., -7,3% г/г в 1 кв. 2021 г.).

Продолжилось улучшение динамики грузооборота транспорта - в марте 2021 г. показатель увеличился на 3,9% г/г (после снижения на -0,5% г/г в феврале 2021 г. и -2,1% г/г в январе 2021 г.) за счет железнодорожного, трубопроводного, морского и автомобильного транспорта. По итогам 1 кв. 2021 г. показатель увеличился на 0,4% г/г (после снижения на -2,2% г/г в 4 кв. 2020 г.).

Объем строительных работ в марте 2021 г. увеличился на 0,4% г/г после оклонулевой динамики в январе-феврале 2021 г. (в целом за 1 кв. 2021 г. - рост на 0,2% г/г).

В сельском хозяйстве в 1 кв. 2021 г. сохранилась положительная динамика выпуска (0,4% в 1 кв. 2021 г.). При этом в марте 2021 г. несколько улучшилась ситуация в животноводстве: производство молока увеличилось на 1,3% г/г (в феврале 2021 г. - снижение на -0,3% г/г), замедлилось снижение производства скота и птицы (до -1,1% г/г с -2,2% г/г в феврале 2021 г.) и яиц (-0,3% г/г и -4,3% г/г соответственно).²

¹ Год к году.

²Картина деловой активности (апрель 2021 г.): <https://www.economy.gov.ru/material/file/ba98dfa094829a288a5d1a66a8e9502d/210420.pdf>

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

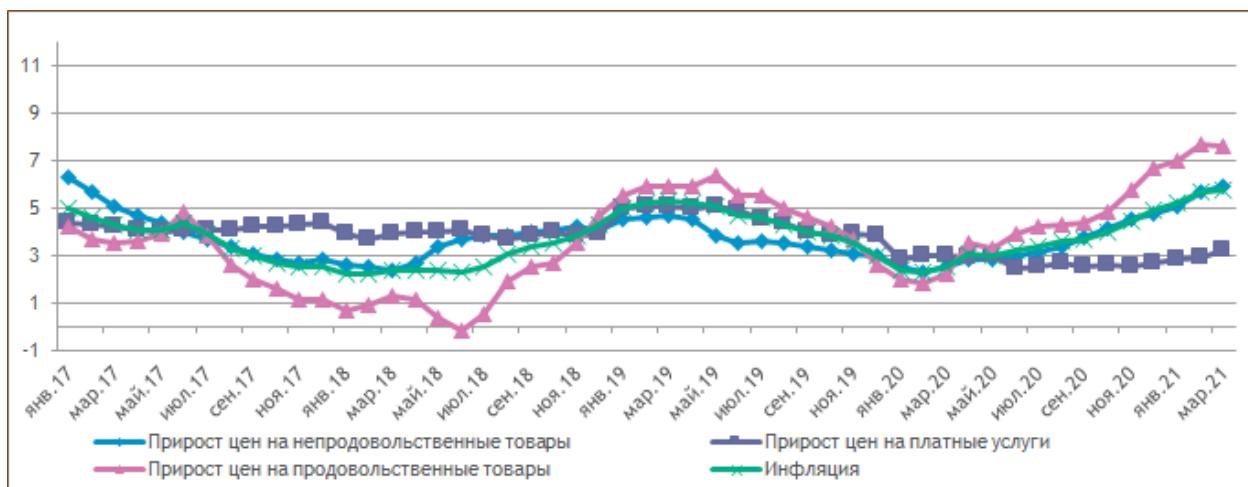
Индекс потребительских цен

В марте 2021 г. потребительская инфляция замедлилась до 0,66% м/м³ (после 0,78% м/м в феврале 2021 г.). Основной вклад в снижение темпов роста потребительских цен в марте 2021 г. внесла продовольственная инфляция, которая замедлилась до 0,82% м/м с 1,2% м/м в феврале 2021 г.

Сдерживающее влияние оказalo удешевление плодоовощной продукции (-1,7% м/м после роста на 5,6% м/м в феврале 2021 г.). В марте 2021 г. снизились цены на огурцы и помидоры после значительного роста в предшествующие периоды. При этом по отдельным продуктам плодоовощной группы, как и в феврале 2021 г., сохраняются повышенные темпы роста цен (картофель, морковь, капуста, лук). Вместе с тем темпы роста цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции, в марте 2021 г. увеличились за счет удорожания мясопродуктов (в том числе - куриного мяса), яиц и ряда других социально значимых товаров.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2021 г. пройден пик годовой инфляции (5,8% г/г после 5,7% г/г в феврале 2021 г. и 5,2% г/г в январе 2021 г.). Начиная с апреля 2021 г. ожидается замедление годовой инфляции в условиях выхода из расчета низкой базы начала 2020 г. По итогам апреля 2021 г. инфляция в помесячном выражении, по оценке, составит 0,5-0,6% м/м, что соответствует диапазону 5,5-5,6% г/г в годовом выражении.⁴

И. 4.1 Инфляция и динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка, январь 2017 г.-март 2021 г. (месяц к соответствующему месяцу предыдущего года), %



Источник: ЦБ РФ, Динамика потребительских цен № 3 (63) март 2021 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/32193/CPD_2021-03.pdf

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 1 кв. 2021 г. по сравнению с 1 кв. 2020 г. снизились на 3,6%.

Внешняя торговля

По данным таможенной статистики в 1 кв. 2021 г. внешнеторговый оборот России составил 155,2 млрд долл. США и по сравнению с 1 кв. 2020 г. увеличился на 6,7%.

Сальдо торгового баланса сложилось положительное в размере 29,7 млрд долл. США, что на 7,1 млрд долл. США меньше, чем в 1 кв. 2020 г.

Экспорт России в 1 кв. 2021 г. составил 92,5 млрд долл. США и по сравнению с 1 кв. 2020 г. увеличился на 1,5%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 86,0%, на страны СНГ - 14,0%.

Основой российского экспорта в 1 кв. 2021 г. традиционно являлись топливно-энергетические товары, удельный вес которых в товарной структуре экспорта составил 53,3% (в 1 кв. 2020 г. - 61,7%). В товарной структуре экспорта в страны дальнего зарубежья доля этих товаров составила 57,2% (в 1 кв. 2020 г. - 66,9%), в страны СНГ - 29,4% (25,6%). По сравнению с 1 кв. 2020 г. стоимостный объем топливно-энергетических товаров снизился на 12,2%, а физический - на 8,3%. В экспорте товаров топливно-энергетического комплекса возросли физические объемы электроэнергии на 83,3%, газа природного - на 12,3%, угля каменного - на 7,1%. Вместе с тем снизились физические поставки бензина автомобильного на 20,4%, нефти сырой - на 19,8%, керосина - на 5,2%, нефти и нефтепродуктов - на 2,7%.

Импорт России в 1 кв. 2021 г. составил 62,7 млрд долл. США и по сравнению с 1 кв. 2020 г. увеличился на 15,6%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 89,8%, на страны СНГ - 10,2%.

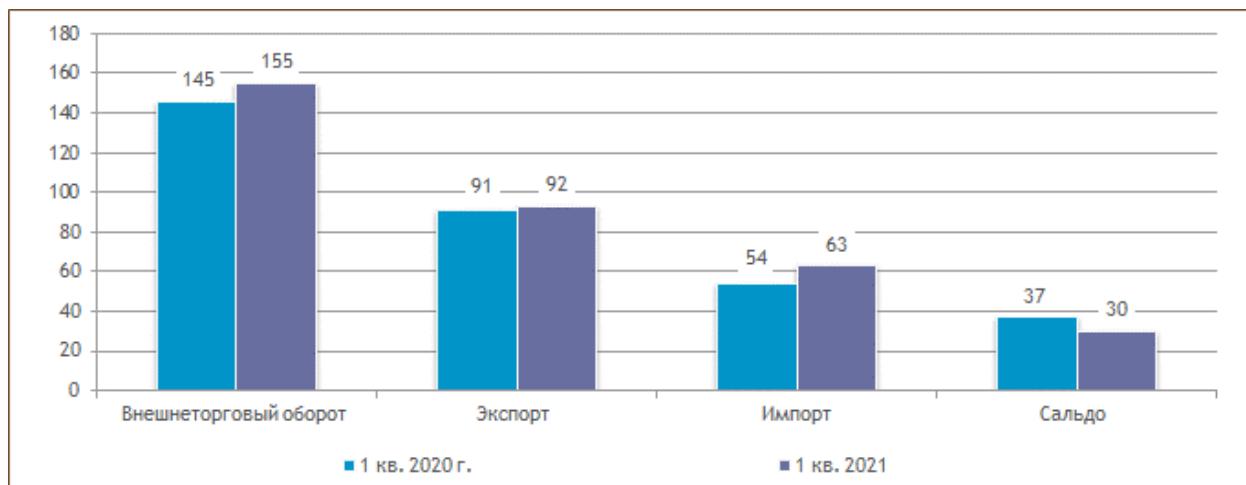
³ Месяц к месяцу.

⁴ Картина инфляции (апрель 2021 г.):
<https://www.economy.gov.ru/material/file/ddb44750baefde486bad23a6ce0a95ed/20210406.pdf>

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

В товарной структуре импорта наибольший удельный вес приходился на машины и оборудование - 48,7% (в 1 кв. 2020 г. - 45,7%). В товарной структуре импорта из стран дальнего зарубежья доля этих товаров составила 51,8% (в 1 кв. 2020 г. - 48,7%), из стран СНГ - 20,7% (21,6%). По итогам 1 кв. 2021 г. стоимостный объем ввоза этой продукции по сравнению с 1 кв. 2020 г. увеличился на 24,0%, в том числе электрического оборудования - на 20,8%, механического оборудования - на 17,6%, инструментов и аппаратов оптических - на 10,3%. Возрос физический объем импорта легковых автомобилей на 46,0%, грузовых автомобилей - на 37,0%.

И. 4.2 Внешняя торговля Российской Федерации в 1 кв. 2021 г. (база для сравнения - 1 кв. 2020 г.), млрд долл. США



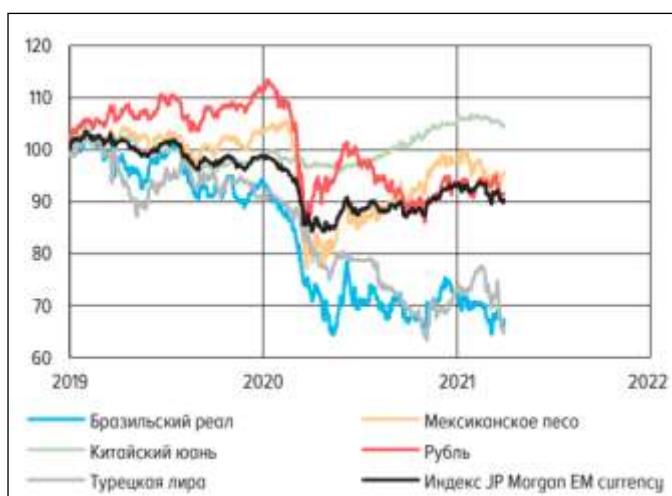
Источник: Федеральная таможенная служба, <https://customs.gov.ru/statistic/vneshn-torg/vneshn-torg-countries>

В страновой структуре внешней торговли России на долю Европейского Союза в 1 кв. 2021 г. приходилось 35,4% российского товарооборота (в 1 кв. 2020 г. - 37,8%), на страны СНГ - 12,5% (11,9%), на страны ЕАЭС - 9,2% (8,3%), на страны АТЭС - 34,3% (33,0%).

Валютный рынок

Рубль по итогам марта 2021 г. ослабился на 1,4%, до 75,69 руб./долл. США. В первой половине месяца рубль преимущественно укреплялся на фоне растущей нефти и позитивного внешнего фона. К 16.03.2021 г. курс достиг 72,52 руб./долл. США - минимума с июля 2020 г. Однако затем рубль стал резко ослабляться из-за обвала рынка в Турции (после отставки главы центрального банка Турции) и возросших санкционных рисков. На максимуме курс достигал 76,66 руб./долл. США. Кроме того, общее давление на все валюты оказывало укрепление доллара США в связи со значительным ростом доходностей в США.⁵

И. 4.3 Динамика валют стран с формирующимиися рынками за 2019-2021 гг. (02.01.2019 г. = 100)%*



Источник: Bloomberg, расчеты Банка России; Ликвидность банковского сектора и финансовые рынки № 3 (61) март 2021 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/32195/LB_2021-61.pdf

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

⁵ Ликвидность банковского сектора и финансовые рынки № 3 (61) март 2021 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/32195/LB_2021-61.pdf

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Средний курс доллара за 1 кв. 2021 г. составил 74,37 долл. США, по итогам 1 кв. 2020 г. - 66,63 долл. США (рост на 12%).

Средний курс евро за 1 кв. 2021 г. составил 89,56 евро, по итогам 1 кв. 2020 г. - 73,41 евро (увеличение на 22%).

Иностранные участники в марте 2021 г. продолжили покупать валюту на внутреннем рынке. В совокупности дочерние иностранные банки и нерезиденты купили за месяц валюты на 57 млрд руб. в рублевом эквиваленте. Нерезиденты на валютных свопах⁶ снизили короткую позицию по валюте на 2 млрд долл. США. Наибольший выход из российского рынка наблюдался в отдельные дни с повышенной волатильностью в связи с geopolитическими рисками.

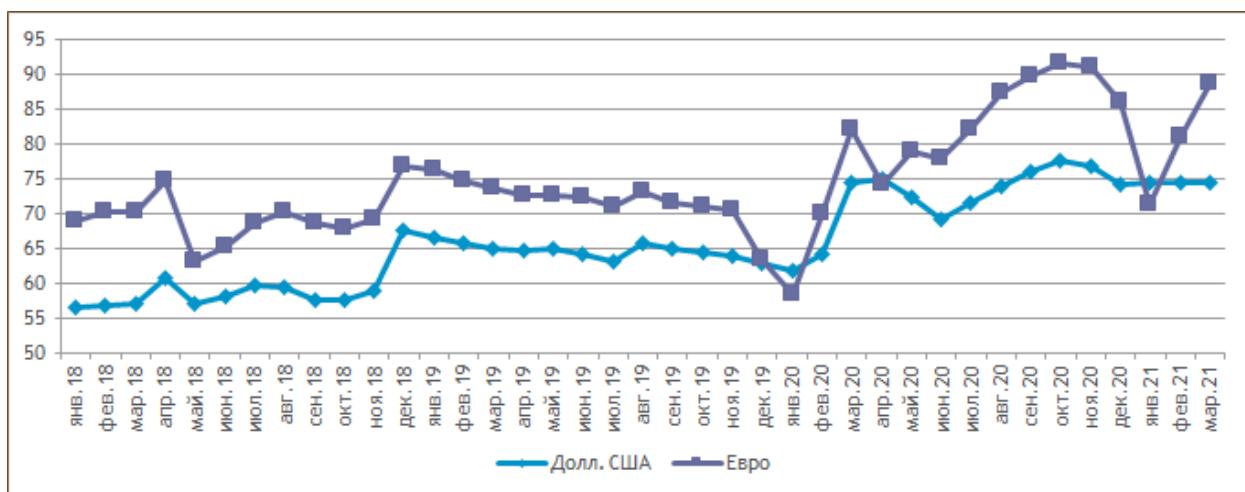
Кросс-валютный спред⁷ по рублю не расширялся в марте 2021 г. более чем на 60 б.п.⁸, а к концу марта 2021 г. заметно сузился. Вмененные рублевые ставки на валютных свопах за март 2021 г. несколько выросли вдоль всей кривой.

Население также покупало иностранную валюту в крупнейших российских банках и на Мосбирже через брокеров-НФО⁹ (463 млн долл. США). При этом в конце марта 2021 г. на фоне ослабления рубля население перешло к нетто-продажам валюты (около 572 млн долл. США в период 18.03.2021 г. по 31.03.2021 г.), что также отразилось на динамике валютных средств клиентов в банковском секторе. По итогам марта 2021 г. валютные обязательства кредитных организаций перед населением сократились на 1% (865 млн долл. США) после их стабильной динамики с начала 2021 г.

В то же время кредитные организации по-прежнему обладают запасом валютной ликвидности, сформированным на фоне притока валютных средств клиентов в конце 2020 г.: ликвидные активы кредитных организаций в иностранной валюте на начало марта 2021 г. составили около 52,3 млрд долл. США.

Таким образом, роста стоимости валютной ликвидности не наблюдалось и ее текущего запаса достаточно для компенсации оттока средств клиента.¹⁰

И. 4.4 Динамика средневзвешенного курса рубля по отношению к долл. США и евро за январь 2018 - март 2021 гг.



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

По данным Московской биржи, в марте 2021 г. объем торгов на валютном рынке составил 31,9 трлн руб. (36,3 трлн руб. в марте 2020 г.). На торги инструментами spot¹¹ пришлось 10,1 трлн руб., на сделки своп¹² и форварды¹³ - 21,8 трлн руб.

⁶ Своп – торгово-финансовая обменная операция в виде обмена разнообразными активами, в которой заключение сделки о покупке (продаже) ценных бумаг, валюты сопровождается заключением контракта, сделки об обратной продаже (покупке) того же товара через определенный срок на тех же или иных условиях.

⁷ Спред - разность между лучшими ценами заявок на продажу (аск) и на покупку (бид) в один и тот же момент времени на какой-либо актив (акцию, товар, валюту, фьючерс, опцион).

⁸ Базисный пункт.

⁹ Некредитная финансовая организация.

¹⁰ Обзор рисков финансовых рынков № 3 (51), март 2021 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/32191/ORFR_2021-03.pdf

¹¹ Спот – условия расчетов, при которых оплата по сделке производится немедленно (как правило, в течение двух дней).

¹² Своп – торгово-финансовая обменная операция в виде обмена разнообразными активами, в которой заключение сделки о покупке (продаже) ценных бумаг, валюты сопровождается заключением контракта, сделки об обратной продаже (покупке) того же товара через определенный срок на тех же или иных условиях.

¹³ Форвард – обязательный для исполнения срочный контракт, в соответствии с которым покупатель и продавец соглашаются на поставку товара оговоренного качества и количества или валюты на определенную дату в будущем. Цена товара, валютный курс и другие условия фиксируются в момент заключения сделки.

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Среднедневной объем торгов на валютном рынке Московской биржи составил 1 449,8 млрд руб., или 19,5 млрд долл. США, по сравнению с 1 727,1 млрд руб. (23,6 млрд долл. США) в марте 2020 г.¹⁴

Мировые цены на нефть и нефтепродукты

В марте 2021 г. цены на нефть немного скорректировались вниз. Цена нефти марки Brent за март 2021 г. снизилась, но всего на 0,7% до 62,76 долл. США за баррель. В свою очередь, цена техасской WTI в марте 2021 г. подешевела чуть больше, на 1,5%, до 59,29 долл. США за баррель.

К началу апреля 2021 г. нефтяные цены консолидировались в узких коридорах¹⁵, не определившись с направлением движения, что связано с решением ОПЕК+ начать с 01.05.2021 г. увеличивать добывчу нефти. В соответствии с решением стран-участниц соглашения, в мае 2021 г. и в июне 2021 г. участники ОПЕК+ будут наращивать добывчу на 350 тыс. б/с¹⁶ каждый месяц, а в июле 2021 г. увеличат ее на 441 тыс. б/с. При этом Саудовская Аравия, ранее добровольно сокращавшая добывчу, в мае 2021 г. дополнительно нарастит производство нефти на 250 млн б/с, в июне 2021 г. – уже на 350 млн б/с, в июле 2021 г. – на 400 млн б/с. Россия, увеличившая добывчу в марте 2021 г. и апреле 2021 г., сможет в последующие три месяца согласиться наращивать производство только на 39 тыс. б/с ежемесячно.

Нефтяной рынок отреагировал на решение ОПЕК+ ростом: в этот день цены на нефть подросли на 2,7-3,0%. Аналитики рынка предполагают, что беспокойство рынка вызвано тем, что предложение нефти странами-участницами ОПЕК+ будет расти в условиях, когда, с одной стороны, мировой спрос остается низким из-за локдаунов в Европе, с другой – растет добывча и экспорт нефти в странах, не участвующих в ОПЕК+. О слабом мировом спросе в 2021 г. предупреждал генеральный секретарь ОПЕК Мохаммед Баркиндо. При этом США наращивают добывчу нефти: так, в США за 1 кв. 2021 г. количество активных нефтедобывающих платформ увеличилось более чем на 70% и превысило 324 ед.

На нефтяном рынке с 2019 г. наблюдается избыток предложения, причем не только из-за гиперактивности на этом рынке США и иных стран, не участвующих в ОПЕК+, но также из-за неработающего американского эмбарго и возникшего вследствие этих неэффективных ограничений "серого" экспорта нефти Ираном и Венесуэлой.

Несмотря на рост цен на нефть и постепенное преодоление последствий пандемии "ковида" некоторые российские нефтяные компании обеспокоены за свои прибыли, рентабельность, а так как они все являются публичными компаниями, еще и за свою рыночную капитализацию. Новые правила налогообложения нефтяной отрасли вступили в силу с 01.01.2021 г. Речь идет о корректировке правительством льгот по НДПИ¹⁷ для сверхвязкой нефти, который с 2007 г. был нулевым, а с 01.01.2021 г. отменен. По оценкам нефтяных компаний, если такие правила продолжат действовать в течение ближайших 10 лет, Россия сократит добывчу нефти на 600 млн т и потеряет 35 тыс. рабочих мест в нефтяной отрасли. Кроме того, если когда-либо на мировом рынке возникнет дефицит нефти (а это весьма вероятно с учетом сокращения мировыми нефтяными гигантами инвестиций в геологоразведку, а также санкций и эмбарго против непокорных США стран), то у России будет меньше возможностей для разработки своих трудноизвлекаемых запасов нефти. Нефтяные компании считают, что отмена льгот по НДПИ обесценит смысл подписания соглашений России с Кипром и иными европейскими офшорными зонами об избежании двойного налогообложения, что приведет, с одной стороны, к возвращению дивидендов в Россию, с другой – уменьшит чистую прибыль, из которой платятся дивиденды.

Аналитики рынка прогнозируют в апреле 2021 г. коридор по цене Brent в 56-66 долл. США за баррель.¹⁸

¹⁴ <https://www.moex.com/n33409>

¹⁵ Ценовой коридор – это фиксированный диапазон, в котором колеблется цена на протяжении определенного промежутка времени.

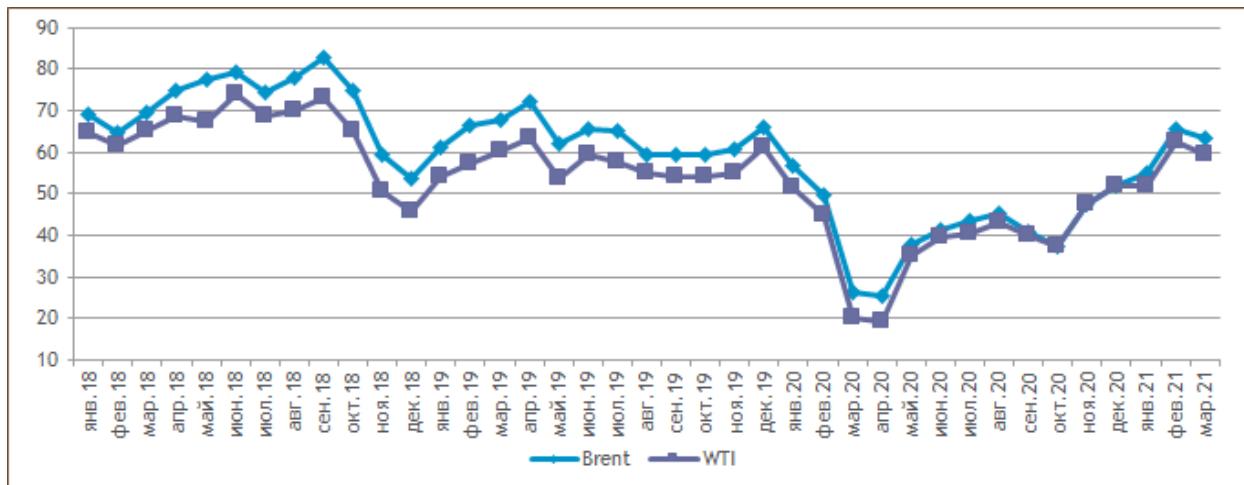
¹⁶ Баррелей в сутки.

¹⁷ Налог на добывчу полезных ископаемых.

¹⁸ <https://oilcapital.ru/article/general/13-04-2021/neft-i-gaz-v-marte-2021>

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

И. 4.5 Среднемесячные цены на нефть WTI и Brent (долл. США/барр.) за январь 2018 г.-март 2021 г.



Источник: <https://www.calc.ru/dinamika-Wti.html?date=2021>; <https://www.calc.ru/dinamika-Brent.html?date=2021>

Рынок ценных бумаг

По данным Московской Биржи, объем торгов на фондовом рынке в марте 2021 г. составил 4 408,7 млрд руб. (5 183,7 млрд руб. в марте 2020 г.).¹⁹

Объем торгов акциями, депозитарными расписками и паями составил 2 671,3 млрд руб. (3 080,7 млрд руб. в марте 2020 г.). Среднедневной объем торгов - 121,4 млрд руб. (146,7 млрд руб. в марте 2020 г.).

Объем торгов корпоративными, региональными и государственными облигациями составил 1 737,4 млрд руб. (2 103,0 млрд руб. в марте 2020 г.). Среднедневной объем торгов - 79,0 млрд руб. (100,1 млрд руб. в марте 2020 г.).

В марте 2021 г. на фондовом рынке Московской биржи размещены 70 облигационных займов на общую сумму 1 174,3 млрд руб., включая объем размещения однодневных облигаций на 361,9 млрд руб.²⁰

Рынок государственных ценных бумаг

Кривая доходностей ОФЗ в марте 2021 г. сдвинулась вверх по всем срокам, наиболее сильный рост произошел на горизонте двух и трех лет. В среднем по наиболее ликвидным срокам до погашения доходности выросли на 32 б.п.²¹ Увеличение доходностей ОФЗ связано с ускорением инфляционных ожиданий (как в России, так и в мире), а также сохранением geopolитической напряженности.

На аукционах в марте 2021 г. был размещен больший объем ОФЗ, чем в феврале 2021 г. (562,6 млрд руб. или 56,3% от плана на 1 кв. 2021 г. против 150,7 млрд руб. или 15,1% от плана на 1 кв. 2021 г. соответственно).

Доля вложений нерезидентов на счетах иностранных депозитариев в НРД²² в общем объеме рынка ОФЗ за март 2021 г. снизилась на 1,7 п.п. и составляет 20,2%, а объем вложений сократился на 125 млрд руб.²³

¹⁹ Здесь и далее - без учета однодневных облигаций.

²⁰ <https://www.moex.com/n33409>

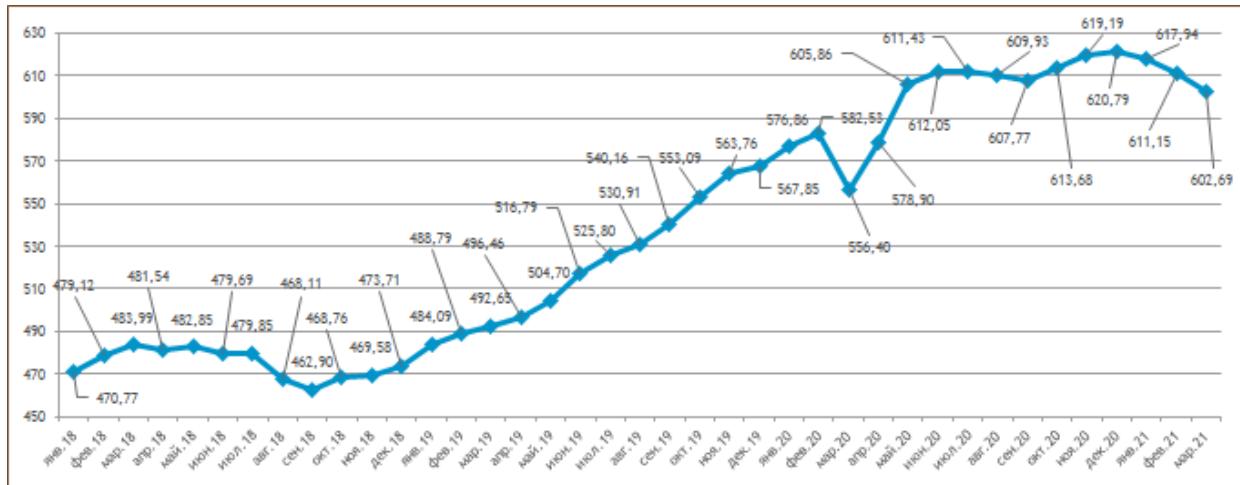
²¹ Базисный пункт.

²² Национальный расчетный депозитарий.

²³ Обзор рисков финансовых рынков № 3 (51), март 2021 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/32191/ORFR_2021-03.pdf

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

И. 4.6 Динамика индекса государственных облигаций (RGBITR) за январь 2018-март 2021 гг., п. п.



Источник: данные Московской биржи, <https://www.moex.com/ru/index/RGBTTR/archive/#/from=2020-12-30&till=2021-03-31&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 кредитный 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 2019 г. агентство Moody's, единственное агентство, удерживавшее рейтинг России на "мусорном" (неинвестиционном) уровне, повысило суверенный рейтинг России в иностранной валюте с Ba1 до Baa3²⁴. Прогноз изменен с "позитивного" на "стабильный".

В январе 2021 г. международное рейтинговое агентство S&P подтвердило рейтинг России по обязательствам в иностранной валюте на уровне "BBB-/A-3" со "стабильным" прогнозом. S&P Global Ratings подтвердило долгосрочные и краткосрочные кредитные рейтинги России в иностранной валюте на уровне "BBB-/A-3" и долгосрочные и краткосрочные кредитные рейтинги в национальной валюте на уровне "BBB/A-2". Прогноз по долгосрочным рейтингам - стабильный.²⁵

В феврале 2021 г. агентство Fitch подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России, который остался на уровне BBB со стабильным прогнозом. Аналитики Fitch считают, что Россия преодолела угрозы COVID-19.²⁶

Т. 4.2 Присвоенные России кредитные рейтинги, действующие по состоянию на 31.03.2021 г.

Агентство	Дата присвоения рейтинга	В иностранной валюте	В национальной валюте
Standard & Poor's	15.01.2021 г.	BBB- (стабильный)	BBB (стабильный)
Fitch	05.02.2021 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/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/>

²⁴ <https://www.rbc.ru/economics/09/02/2019/5c5df8009a79473fda4e4d9f>

²⁵ <https://tass.ru/ekonomika/10474729>

²⁶ https://iz.ru/1121346/video/fitch-sokhranilo-reiting-rossii-na-urovne-vvv-so-stabilnym-prognozom?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop&utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2Fnews%2Fsearch%3Ftext%3D

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Прогнозы развития экономики России

Т. 4.3 Прогноз основных макроэкономических показателей

Показатель	Источник	2021	2022	2023
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, февраль 2021 г.)	103,0-104,0	102,5-103,5	102,0-103,0
	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 г. и на плановый период 2022 г. и 2023 г. (МЭР от 26.09.2020 г., 01.10.2020 г.)	103,3	103,4	103,0
	OECD Economic Outlook (декабрь 2020 г.)	102,85	102,23	н/д
	Прогноз развития российской экономики: среднесрочные и долгосрочные сценарии (Институт ВЭБ, март 2021 г.)	102,4	102,1	102,8
	Всемирный банк, " Доклад об экономике России" (декабрь 2020 г.)	102,6	103,0	-
	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"*	4,2%	4,0%	4,1%
	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 г. и на плановый период 2022 г. и 2023 г. (МЭР от 26.09.2020 г., 01.10.2020 г.)	3,6%	3,9%	4,0%
Индекс потребительских цен на середину года, %	Bloomberg (март 2021 г.)	5,1%	4,0%	4,0%
	EIU (декабрь 2020 г.)	3,8%	4,0%	3,9%
	IMF (октябрь 2020 г., обновление январь 2021 г.)	3,2%	3,2%	3,8%
	OECD Economic Outlook (декабрь 2020 г.)	4,15%	4,06%	н/д
	Прогноз Global Insight (март 2021 г.; данные Capital IQ)	5,2%	4,8%	4,5%
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Прогноз развития российской экономики: среднесрочные и долгосрочные сценарии (Институт ВЭБ, март 2021 г.)	103,0	101,2	102,2
	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 г. и на плановый период 2022 г. и 2023 г. (МЭР от 26.09.2020 г., 01.10.2020 г.)	103,0	102,4	102,5
	Консенсус-прогноз Института "Центр развития" НИУ ВШЭ (февраль 2021 г.)	51,9	54,7	56,3
Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр.	Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, февраль 2021 г.)	50,0	50,0	50,0
	Прогноз развития российской экономики: среднесрочные и долгосрочные сценарии (Институт ВЭБ, март 2021 г.)	52,0	50,0	52,0
	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"*	74,06	72,80	70,67
	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 г. и на плановый период 2022 г. и 2023 г. (МЭР от 26.09.2020 г., 01.10.2020 г.)	72,41	73,08	73,77
Курс доллара США, руб./долл. США	OECD Economic Outlook (декабрь 2020 г.)	79,23	79,23	н/д
	EIU (декабрь 2020 г.)	73,23	71,91	71,21
	Прогноз Global Insight (март 2021 г.; данные Capital IQ)	72,36	69,47	67,06
	Прогноз развития российской экономики: среднесрочные и долгосрочные сценарии (Институт ВЭБ, март 2021 г.)	74,60	73,20	71,70
	Bloomberg (март 2021 г.)	72,56	69,90	69,58
	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"*	87,70	86,84	86,11
Курс евро, руб./евро	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 г. и на плановый период 2022 г. и 2023 г. (МЭР от 26.09.2020 г., 01.10.2020 г.)	85,50	87,76	89,58
	OECD Economic Outlook (декабрь 2020 г.)	92,94	92,94	н/д
	EIU (декабрь 2020 г.)	85,31	82,51	84,38
	Bloomberg (март 2021 г.)	87,06	84,16	84,37

Источники: Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, февраль 2021 г.); Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 г. и на плановый период 2022 г. и 2023 г. (МЭР от 26.09.2020 г., 01.10.2020 г.); Прогноз МВФ (октябрь 2020 г., обновление январь 2021 г.); Прогноз Global Insight (март 2021 г.; данные Capital IQ); Консенсус-прогноз Института "Центр развития" НИУ ВШЭ (февраль 2021 г.); Bloomberg (март 2021 г.); OECD Economic Outlook (декабрь 2020 г.); EIU (декабрь 2020 г.); Всемирный банк, "Доклад об экономике России" (декабрь 2020 г.); Прогноз развития российской экономики: среднесрочные и долгосрочные сценарии (Институт ВЭБ, март 2021 г.); анализ Оценщика

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

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Источники информации:

- Прогноз МВФ (октябрь 2020 г., обновление январь 2021 г.):
<https://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2020/01/weodata/index.aspx>;
<https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2021/01/26/2021-world-economic-outlook-update>;
- Прогноз Global Insight (март 2021 г.; данные Capital IQ);
- Bloomberg (март 2021 г.);
- OECD Economic Outlook (декабрь 2020 г.);
- EIU (декабрь 2020 г.);
- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 г. и на плановый период 2022 г. и 2023 г. (МЭР от 26.09.2020 г., 01.10.2020 г.):
https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomiceskogo_razvitiya/;
- Доклад "Социально-экономическое положение России" за январь-март 2021 г.:
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/sF83QKR8/osn-03-2021.pdf>;
- Картина деловой активности (апрель 2021 г.): <https://www.economy.gov.ru/material/file/ba98dfa094829a288a5d1a66a8e9502d/210420.pdf>;
- Картина инфляции (апрель 2021 г.): <https://www.economy.gov.ru/material/file/ddb44750baefde486bad23a6ce0a95ed/20210406.pdf>;
- Динамика потребительских цен № 3 (63) марта 2021 г.:
https://cbr.ru/Collection/Collection/File/32193/CPD_2021-03.pdf;
- Ликвидность банковского сектора и финансовые рынки № 3 (61) марта 2021 г.:
https://cbr.ru/Collection/Collection/File/32195/LB_2021-61.pdf;
- Обзор рисков финансовых рынков № 3 (51), март 2021 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/32191/ORFR_2021-03.pdf;
- Консенсус-прогноз Института "Центр развития" НИУ ВШЭ (февраль 2021 г.):
<https://dcenter.hse.ru/data/2021/02/14/1408949411/Cf-2021-Q1.pdf>;
- Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, февраль 2021 г.):
https://cbr.ru/analytics/dkp/ddcp/longread_5_33/page/;
- Всемирный банк, "Доклад об экономике России" (декабрь 2020 г.):
<https://www.vsemirnyjbank.org/ru/country/russia/publication/rer>;
- Прогноз развития российской экономики: среднесрочные и долгосрочные сценарии (Институт ВЭБ, март 2021 г.): <http://www.inveb.ru/attachments/article/577/%20развития%20российской-.pdf>;
- Итоги торгов в марте 2021 г.: <https://www.moex.com/n33409>;
- <https://oilcapital.ru/article/general/13-04-2021/neft-i-gaz-v-marte-2021>.

4.2 АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости. Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Традиционной классификацией является деление рынка недвижимости в зависимости от целевого назначения (сегменты рынка). Таким образом, классификацию рынка недвижимости можно проиллюстрировать в виде следующего рис.



Источник:http://abc.vvsu.ru/books/econom_nedvizh_up/page0002.asp

Таким образом, *Объект оценки относится к сегменту жилой недвижимости.*

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые можно разделить на несколько групп:

Объективные факторы.

Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические - факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);
- микроэкономические - факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

Физические факторы:

- местонахождение - удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно - близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;
- архитектурно-конструктивные решения - в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;
- состояние объекта недвижимости;
- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);
- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

Факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартир:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;
- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна на улицу, плохая планировка, износ и т.п.)
- престижность района;
- экологическая обстановка в районе;
- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
- социальная однородность дома;
- характер сделки («прямая» или «альтернативная» продажа);
- юридическая «чистота» объекта.

При определении стоимости объектов недвижимости сейчас в обязательном порядке учитываются скидки на торг. Среднерыночные показатели дисконтов по тому или иному сегменту определяются на основе анализа информации, полученной в риэлторских агентствах. Эта информация сравнивается с ценами предложения, и на основе этого выявляется рыночная стоимость с поправкой на торг. В период кризиса резко выросли скидки на торг, их значение могло достигать 25-35%. Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Цены на недвижимость, обменные курсы - по всем этим показателям на рынке отсутствует «согласованное» мнение. При этом многие участники рынка оценивали риск дальнейшего снижения цен на недвижимость как высокий. Кроме того, существенную роль сыграла и недоступность заемных средств, и значительное количество предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом, ввиду увеличившейся стоимости заемных средств. В посткризисный период, при постепенном восстановлении экономики, в том числе рынка недвижимости, началось снижение скидок, и на данный момент их значение установилось в диапазоне от 1% до 15%.

Одним из факторов ценообразования можно отнести открывающийся вид из окон. Наибольшими предпочтением пользуется вид на парк, на реку или же на панораму города. Соответственно вид на мусорные контейнеры, гаражи, пустырь, промышленную зону, железнодорожные ветки, шумные магистрали или трубы электростанции, понижают привлекательность района и данной квартиры. Однако покупатели жилья в эконом-классе не всегда готовы платить за вид из окон. В бизнес-классе ситуация иная. Объект с хорошим видом из окон может стоить на 20-30% дороже. Однако самый большой отрыв приходится в элитном сегменте: не редкость, когда цена на квартиру, из окон которой открывается красивая панорама, возрастает в 1,5-2 раза.

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Предложение

По данным Аналитического центра ИНКОМ-Недвижимость, в сравнении с мартом 2020 г. объем предложения квартир на вторичном рынке столицы сократился на 25,8%. Если же рассматривать экспозицию без учета элитного сегмента жилья, то в таком случае количество выставленных на продажу лотов за год уменьшилось на 29,6%, с начала 2021-го г. — на 13,3%.

Основная причина сокращения объема предложения — мощный рост активности покупателей в 2020 году. Причем отдельно стоит выделить группу т.н. условных инвесторов, которые приобретали недвижимость с целью вложения и сохранения своих сбережений от обесценивания, на фоне снижения доходности банковских депозитов. Если годом ранее на «вторичке» столицы лишь 7% сделок относились к категории условно инвестиционных, то к нынешнему моменту, по мнению аналитиков компании, их доля возросла в 2 раза, до 14% (т. е. каждая седьмая сделка).

Спрос

В 1 квартале 2021 г. спрос на жилую недвижимость в Москве продолжал повышение. По подсчетам аналитиков «Метриум» на основе свежих данных московского управления Росреестра, в наибольшей мере увеличилось число сделок с новостройками - на 18%. Количество зарегистрированных ипотечных кредитов выросло на 7%, а договоров купли-продажи - на 3%.

Скромный рост показал рынок вторичного и готового нового жилья. В 1 квартале 2021 г. в Москве было зарегистрировано 35 тыс. сделок купли-продажи, что на 3% больше, чем в 1 квартале 2020 г., когда Росреестр Москвы зафиксировал 34 тыс. таких соглашений. По этому показателю 1 квартал 2021 г. не стал рекордным. В 2014 г. в Москве приобрели 38,5 тыс. квартир, а в тот же период 2019 г. - 35,2 тыс. В марте 2021 г. в столице заключили 15,3 тыс. сделок, что на 27% больше, чем в феврале, и в два раза больше, чем в январе.

Несмотря на то, что период покупательского ажиотажа на рынке вторичного жилья Москвы закончился в ноябре-декабре 2020 г., спрос в указанном сегменте остается на высоком уровне, отмечают специалисты профильного Департамента ИНКОМ-Недвижимость. По итогам марта 2021 г. компания получила на 25% больше авансов за покупку вторичного жилья, чем в феврале 2021 г., отставание от марта-2020 года составило лишь 5%.

Действительно, определенную долю спроса на вторичном рынке занимают сделки, заключенные с целью сохранения средств, и в таком случае главным мотивирующим фактором для покупки является не ликвидность квартиры или возможная доходность от перепродажи, а причина психологического характера — покупатели хотят быть спокойны за свое благосостояние. При этом часть из них планирует сдавать купленную квартиру в аренду, поэтому пока не задумывается о ее реализации, даже с учетом роста цен. Еще одна причина - дефицит ликвидного предложения. По итогам 2020-го г. объем экспозиции в массовых сегментах сократился на 30%. Более того, столь ограниченное предложение, какое мы видим сейчас на «вторичке», препятствует снижению цен. Понимая, что покупателям сейчас крайне сложно найти подходящий вариант, продавцы не соглашаются на уступки в цене.

В марте 2021 г. впервые за долгое время (с конца 2018 г.) совет директоров Банка России повысил ключевую ставку — на 0,25%, до 4,5% годовых. По мнению специалистов ИНКОМ Недвижимость, это событие не отразилось на вторичном рынке недвижимости Москвы. В компании предполагают, что дальнейший рост ключевого показателя ЦБ — в пределах 0,5%-0,75% — также не повлияет сильно ни на средний уровень ставок по ипотеке, ни на показатели спроса.

Согласно статистике компании, в первой половине апреля 2021 г. спрос на вторичное жилье соответствует тому же периоду предыдущего месяца. Эксперты ИНКОМ-Недвижимость считают, что при сохранении нынешней активности покупателей 2021 год по количеству сделок мог бы сравняться с 2020-м годом либо даже немного превзойти его.

Ценовая ситуация

Вторичный рынок московского региона перегрет, но квартиры продолжают дорожать. Пусть и виртуально по большей части, так как обороты рынка сократились по сравнению с концом прошлого года. Дорожает в основное бюджетное жилье, поэтому Новая Москва и Подмосковье по-прежнему обгоняют «старую» Москву по темпам роста цен на квартиры.

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

И. 4.7 Цены на недвижимость

Цены на недвижимость (www.irn.ru)	Мар 21	Дек 20
Москва	215 165	+3,7%
Новая Москва	175 065	+5,2%
Подмосковье	114 254	+5,3%

Источник: <https://www.irn.ru>

По данным аналитического центра www.irn.ru, по итогам 1 квартала 2021 г. стоимость квартир в Новой Москве увеличилась на 5,2% до 175 065 руб. за кв. м, в Подмосковье - на 5,3% до 114 254 руб. Для сравнения: в «старой» Москве цены за тот же период выросли на 3,7% и составили 215 165 руб. за «квадрат».

Как и в «старой» Москве, за МКАД то, что дешевле, дорожает быстрее того, что дороже. В Новой Москве панельные дома опережают по темпам роста цен (+5,5%) монолитно-кирпичные (+5,2%), в Подмосковье дома советской постройки подорожали больше (от +6,8% до +7,4%) современных ЖК (от +4,2% до +4,8%).

И. 4.8 Цены на недвижимость по типам домов

Цены на жильё по типам домов (www.irn.ru)	Москва	Новая Москва	Подмосковье
Старая и типовая советская панель	+4,6%	-	+6,8%
Современная панель	+4,3%	+5,5%	+4,2%
Старый и типовой советский кирпич	+4,9%	-	+7,4%
Современный монолит-кирпич	+1,6%	+5,2%	+4,8%

Источник: <https://www.irn.ru>

И. 4.9 Цены на недвижимость по комнатности

Цены на жильё по комнатности (www.irn.ru)	Москва	Новая Москва	Подмосковье
Однокомнатные квартиры	+3,2%	+3,8%	+4,5%
Двухкомнатные квартиры	+4,0%	+5,6%	+4,7%
Трехкомнатные квартиры	+3,5%	+5,8%	+5,9%

Источник: <https://www.irn.ru>

Дальнее Подмосковье, значительно отстававшее от среднего и ближнего в 2020 г., вырвалось вперед: квартиры на окраинах области в 1 квартале 2021 г. подорожали на 6,3%, в средней зоне - на 5,7%, в ближней - на 4,3%. Правда, в Новой Москве примыкающий к МКАД и, соответственно, более дорогой Новомосковский округ вырос в цене более ощутимо (+5,3%), чем дальний Троицкий (+4%). В отличие от Подмосковья, где есть местный спрос, на присоединенных территориях в основном покупают квартиры люди, работающие в Москве, и для них транспортная доступность жилья, в том числе наличие метро, принципиально важно.

В целом, индексы стоимости дешевого жилья в Новой Москве и Подмосковье за три месяца прибавили, соответственно, 6,4% и 6,9%, а индексы дорогого - 4,1% и 2,8%.

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

И. 4.10 Цены на недвижимость по округам внутри МКАД

Цены на жилье по округам внутри МКАД (www.irn.ru)	Мар 21	Дек 20
Центральный округ	334 810	+0,6%
Юго-Западный округ	242 336	+4,1%
Западный округ	235 868	+4,5%
Северо-Западный округ	223 930	+6,8%
Северный округ	208 950	+2,3%
Восточный округ	196 917	+4,6%
Южный округ	195 147	+4,0%
Северо-Восточный округ	191 295	+4,8%
Юго-Восточный округ	183 262	+4,2%

Источник: <https://www.irn.ru>

И. 4.11 Цены на недвижимость по территориям за МКАД

Цены на жилье по территориям за МКАД (www.irn.ru)	Мар 21	Дек 20
Новомосковский округ	178 569	+5,3%
Все районы старой Москвы за МКАД	168 030	+4,8%
Троицкий округ	151 681	+4,0%
Ближнее Подмосковье	132 660	+4,3%
Среднее Подмосковье	99 886	+5,7%
Дальнее Подмосковье	69 696	+6,3%

Источник: <https://www.irn.ru>

Рост цен на жилье в московском регионе во многом носит виртуальный характер - продавцы повышают цены, несмотря на снижение оборотов рынка. Сделки разваливаются из-за «неоправданно высокого уровня цен».

В последние годы россияне только беднеют - по итогам 2020 г. реальные располагаемые доходы граждан РФ были на 10,6% ниже уровня 2013 г., по данным Росстата. Так что покупатели с деньгами на рынке недвижимости давно закончились. Остались покупатели с ипотекой, рекордно подешевевшей на фоне снижения ключевой ставки ЦБ, и инвесторы, подыскивающие более выгодный способ сохранения капитала, чем депозиты, ставки по которым упали ниже уровня инфляции - по тем же причинам, что и ипотечные.

Тенденции и прогнозы

В ближайшее время рост цен в Москве может поддерживаться новыми проектами, которые сейчас в большом количестве появляются на рынке и стимулируют спрос, выходя при этом уже по высоким ценам. Но, с другой стороны, потенциал роста цен ограничен даже в Москве, тем более что конкуренция на рынке сейчас высока, а с учетом роста цен с новостройками начинают конкурировать и квартиры вторичного рынка.

По предварительным прогнозам, за 2021 г. жилье может подорожать примерно на 8-10%. Вероятен и сценарий, что с июля по декабрь 2021 г. темп роста стоимости квартир снизится, в том числе из-за падения спроса. Однако удешевления по сравнению с первой половиной года не стоит ждать. Причины — увеличение себестоимости строительства из-за ослабления рубля, роста цен на стройматериалы, нехватки рабочих.

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Источники информации

- Рейтинговое агентство Fitch, <http://www.fitchratings.ru>;
- Рейтинговое агентство Moody's, <http://www.moodys.com/>;
- Global Finances, <http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/>;
- База данных «Квартирный контроль», <http://kvartirny-control.ru>;
- Индикаторы рынка недвижимости, <https://www.irn.ru>;
- Аналитический центр ЦИАН, <https://www.cian.ru>
- Аналитический центр «Бест-Новострой»;
- «Риэлтор Нового Поколения «МЕТРИУМ», <http://www.metrium.ru>;
- «Инком-Недвижимость», <http://www.incom.ru>;
- «Метр Квадратный», <http://www.kvmeter.ru>.
- Аналитический центр IRN.RU.

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

5.1 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

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

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

5.2 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 воспроизведения 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 оцениваемым. Так как строительство встроенного объекта недвижимости (квартиры), являющейся 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 применен с целью определения рыночной стоимости объекта недвижимости, являющейся 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 не движимость 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 сравнению продаж основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения.

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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 отобранным 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.

Выход: 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.

5.3 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 ОЦЕНКИ

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, считет 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 подтверждённых 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 оферт) 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 оферт 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 «оferта» и «публичная оferта» (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, база данных ЦИАН, Из Рук в Руки, www.domofond.ru, www.avito.ru, www.realty.yandex.ru, а также интервью с представителями продавцов и агентств недвижимости Московского региона. 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	Московская область, р-н. Ногинский, г. Ногинск, ул. Декабристов, д. 79А, кв. 1	Рогожская ул., 28		Текстилей ул., 13А		Климова ул., 42В		Климова ул., 41	
Источник информации		База данных WinNER		База данных WinNER		База данных WinNER		База данных WinNER	
Контактное лицо		Представитель продавца, тел. 8-906-776-2781		Представитель продавца, тел. 8-966-061-8785		Представитель продавца, тел. 8-981-666-9881		Представитель продавца, тел. 8-495-505-5552	
Цена предложения, руб.		3 000 000		4 000 000		3 900 000		4 000 000	
Цена 1 кв.м, руб./кв.м		71 429		87 336		86 667		93 023	
Уторговывание, %		-5,0%		-5,0%		-5,0%		-5,0%	
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		67 857		82 969		82 333		88 372	
Дата предложения	Ноябрь 2021	Ноябрь 2021	0,0%	Ноябрь 2021	0,0%	Ноябрь 2021	0,0%	Ноябрь 2021	0,0%
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		67 857		82 969		82 333		88 372	
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.		67 857		82 969		82 333		88 372	
Населенный пункт	г. Ногинск	г. Ногинск	0,0%	г. Ногинск	0,0%	г. Ногинск	0,0%	г. Ногинск	0,0%
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		67 857		82 969		82 333		88 372	
Удаленность от МКАД, км	43	43	0,0%	43	0,0%	43	0,0%	43	0,0%
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		67 857		82 969		82 333		88 372	
Этажность здания	4	5	0,0%	5	0,0%	5	0,0%	4	0,0%
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		67 857		82 969		82 333		88 372	
Материал стен здания	Кирпичные	Кирпичные	0,0%	Кирпичные	0,0%	Панельные	0,0%	Кирпичные	0,0%
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		67 857		82 969		82 333		88 372	
Этаж расположения объекта	1	1	0,0%	4	-5,0%	5	-2,0%	3	-5,0%
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		67 857		78 821		80 687		83 953	
Площадь с учетом летних неотапливаемых помещений, кв.м	44,90	42,00	0,0%	45,80	0,0%	45,00	0,0%	43,00	0,0%
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		67 857		78 821		80 687		83 953	
Наличие летних помещений	Отсутствуют	Отсутствуют	0,0%	Балкон	-0,5%	Балкон	-0,5%	Балкон	-0,5%

6 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Цена 1 кв.м после поправки, руб.		67 857		78 427		80 283		83 534									
Количество/тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	0,0%	Раздельный	-2,0%	Совмещенный	0,0%	Раздельный	-2,0%								
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		67 857		76 858		80 283		81 863									
Общая процентная поправка		-5,0%		-12,5%		-7,5%		-12,5%									
Общая процентная поправка по модулю		5,0%		12,5%		7,5%		12,5%									
Физическое состояние объекта	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	0	Хорошее состояние	-10 800	Хорошее состояние	-10 800	Хорошее состояние	-10 800								
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб./кв.м		67 857		66 058		69 483		71 063									
Количество внесенных корректировок		1		5		4		5									
Вес		31,11%		22,22%		24,44%		22,22%									
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.																	
Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, руб.																	
Официальный курс ЦБ РФ на дату оценки, руб./долл. США																	
Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, долл. США																	

Источник: расчеты Оценщика

6 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ

В данном разделе приведены корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами аналогами.

1. **Корректировка на торт 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 (АН «Инком», тел. (495) 363-10-10; АН «Миэль», тел. (495) 777-33-77; АН «Этаж», тел. (495) 790-57-01; АН «БЕСТ-недвижимость», тел. (495) 125-39-18) 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 риэлторов Московского региона (АН «Инком», тел. (495) 363-10-10; АН «Миэль», тел. (495) 777-33-77; АН «Этаж», тел. (495) 790-57-01; АН «БЕСТ-недвижимость», тел. (495) 125-39-18), 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 МКАД.** 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.** Корректировка не вводилась, так как анализ рынка в г. Ногинск Московской области показал, что квартиры, расположенные в кирпичных и панельных многоэтажных домах при прочих равных условиях находятся в одной ценовой категории.
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 (по данным АН «Инком», тел. (495) 363-10-10; АН «Миэль», тел. (495) 777-33-77; АН «Этаж», тел. (495) 790-57-01; АН «БЕСТ-недвижимость», тел. (495) 125-39-18).
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 (АН «Инком», тел. (495) 363-10-10; АН «Миэль», тел. (495) 777-33-77; АН «Этаж», тел. (495) 790-57-01; АН «БЕСТ-недвижимость», тел. (495) 125-39-18) 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. На основе анализа информации от ведущих агентств недвижимости (АН «Инком», тел. (495) 363-10-10; АН «Миэль», тел. (495) 777-33-77; АН «Этаж», тел. (495) 790-57-01; АН «БЕСТ-недвижимость», тел. (495) 125-39-18), поправка на наличие/отсутствие лоджии составляет 1% от стоимости квартиры, балкона - 0,5%.
11. **Корректировка на тип санузла.** Наличие раздельного санузла в типовой квартире более предпочтительно для покупателей на рынке жилья, чем совмещенного. Поправка на тип санузла в среднем составляет 2% (по данным АН «Инком», тел. (495) 363-10-10; АН «Миэль», тел. (495) 777-33-77; АН «Этаж», тел. (495) 790-57-01; АН «БЕСТ-недвижимость», тел. (495) 125-39-18).
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»,

6 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

«СпецСтройКомплект», «АртиСтиль», «Строй-Так», журнал «Идеи вашего дома», портал о ремонте квартир rgremont.com). В настоящее время расценки примерно таковы (в руб./ кв.м.):

Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Требуется косметический ремонт	Чистовая отделка	Требуется легкий косметический ремонт	Хорошее состояние	Проведен косметический ремонт	Евроремонт Эконом-класса	Евроремонт Бизнес-класса	Евроремонт Класса Люкс
-4 200	0	4 200	6 000	8 400	15 000	20 000	25 000	40 000	60 000

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	3 078 660	1,00	3 078 660
Доходный подход	Не применялся	-	-
Рыночная стоимость Объекта, руб.			3 078 660
Рыночная стоимость Объекта, долл. США по курсу ЦБ РФ 72,6022 руб./долл. США на 19.11.2021			42 400

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость недвижимого имущества (квартиры), расположенного по адресу: Московская область, р-н. Ногинский, г. Ногинск, ул. Декабристов, д. 79А, кв. 1, НДС не облагается, по состоянию на 19.11.2021г. с учетом округления составляет:

3 078 660(Три миллиона семьдесят восемь тысяч шестьсот шестьдесят) рублей

или

42 400(Сорок две тысячи четыреста) долл. США

По мнению Оценщика, возможные границы интервала стоимости Объекта оценки находятся в диапазоне от 2 900 000р. до 3 200 000р.

8 РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

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:

$$D = Cy * ((1 + R)t - 1), \text{ где}$$

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

Cy - 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 (Cr) равна:

$$Cr = Cy + D = Cy + Cy * ((1 + R)t - 1) = Cy * (1 + R)t$$

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

$$K_{\text{сд}} = \frac{1}{(1+R)^t}$$

$$t = t_P - t_L$$

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 аргументов:

- 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 зависимый 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 Московского региона 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)	8,29%
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»)	1,38%
4	Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует немало усилий, составляющую примем равной	1,00%
5	Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4)	12,87%

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:

$$K_{\text{э}} = \frac{e^{\frac{E}{E}} - e^{-\frac{E}{E}}}{e^{\frac{E}{E}} + e^{-\frac{E}{E}}}$$

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-нейзастичный
Незначительное	Незначительная	Средне-нейзастичный

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	-
Среднее	+
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
С единичной эластичностью	1	0,76
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:

$$L = P * K_{CDB} * K_E$$

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.	P	3 078 658
Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки в годовом исчислении, %		12,87%
Срок реализации Объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	t_l	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	0,89
Эластичность спроса по цене (по модулю)	E	1
Коэффициент, учитывающий эластичность	К э	0,76
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб.	Л	2 072 956
Официальный курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки, руб.	-	72,6022
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, долл. США	-	28 552

Источник: расчеты Оценщика

Ликвидационная стоимость недвижимого имущества (квартиры), расположенного по адресу: Московская область, р-н. Ногинский, г. Ногинск, ул. Декабристов, д. 79А, кв. 1, НДС не облагается, по состоянию на 19.11.2021г. с учетом округления составляет:

2 072 960(Два миллиона семьдесят две тысячи девятьсот шестьдесят) рублей

или

28 550(Двадцать восемь тысяч пятьсот пятьдесят) долл. США

9 ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

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 №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России №327 от 01 июня 2015 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.

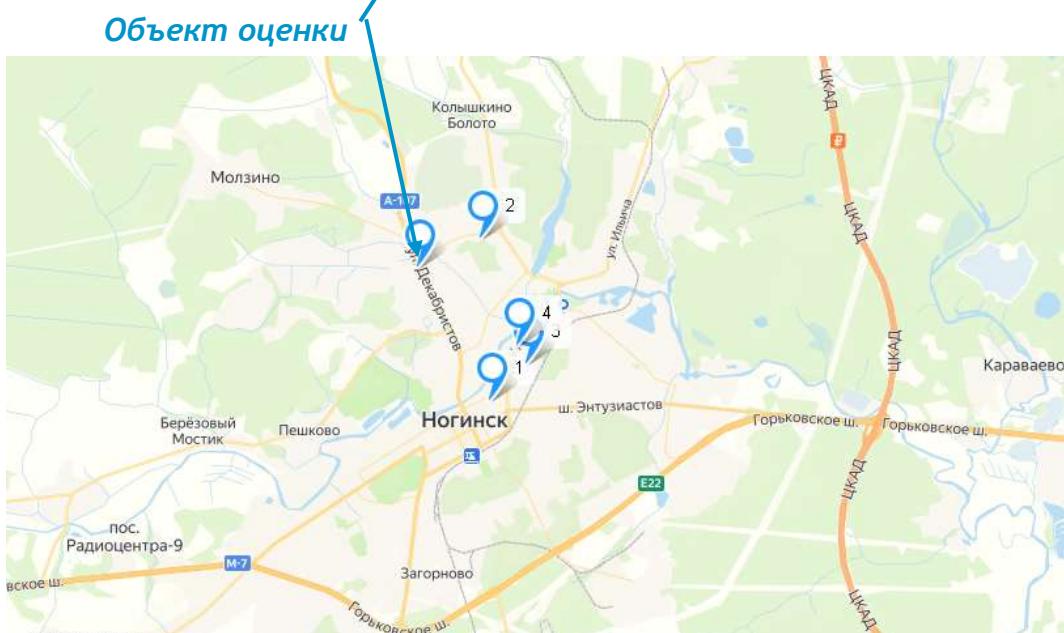
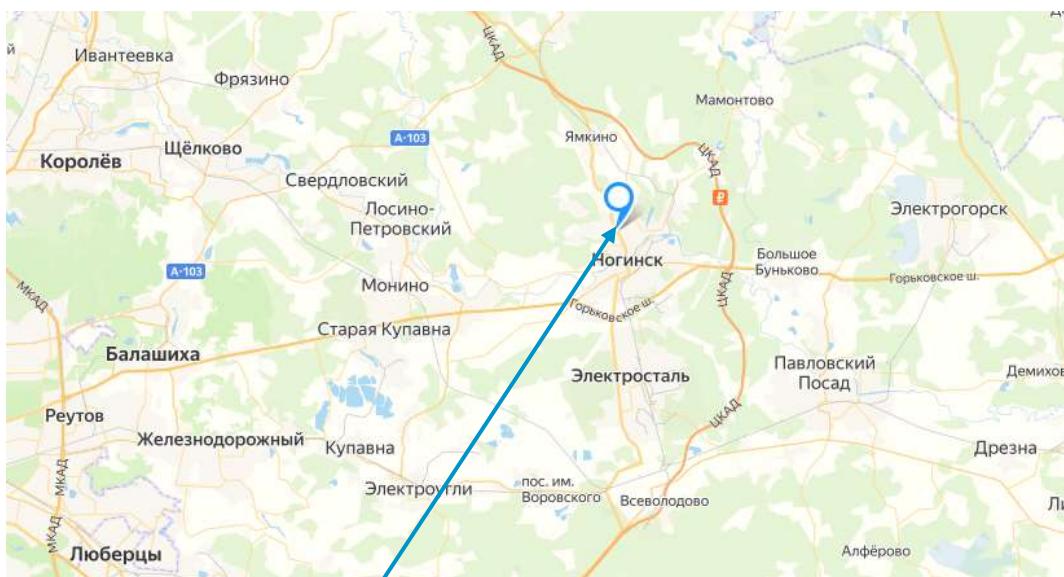
Рыночная информация

- Журнал «Недвижимость и цены»;
- Электронная база ЦИАН;
- www.realty.yandex.ru;
- www.domofond.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:

Выписка из ЕГРП от 09.11.2007 г.; извлечение из технического паспорта

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



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

1 - аналог №1: Рогожская ул., 28

2 - аналог №2: Текстилей ул., 13А

3 - аналог №3: Климова ул., 42В

4 - аналог №4: Климова ул., 41

ПРИЛОЖЕНИЯ

П1.3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ


МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ
РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
(РОСРЕГИСТРАЦИЯ)
УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

К.Н. Сычеву
г. Москва, ул. Гибрелевского, 10/1-19

121170, г. Москва, ул. Поклонная, д. 13
т. 148-89-52, 148-15-59, 148-91-04,
148-89-46, 148-82-30
тел. 148-82-37

№ _____
на № _____ от _____

09.11.2007 № 98/011/2007-509
ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

На основании запроса, поступившего на рассмотрение, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

Сведения выданы по заявлению на: 02.11.2007
1. Условный номер объекта: 50-50-160320/2007-154
Наименование объекта: 2-комнатная квартира
Назначение объекта: Жилая
Площадь объекта: 41,9 кв.м., в том числе жилая 28,7 кв.м.
Адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Волоколамск, ул. Лекаристов, д. 79-а, кв. 1
2.1. Правообладатели: Елена Ольга Владимировна
3.1. Вид права: Собственность
4. Зарегистрированные ограничения (бременения) права:
4.1. Вид ограничения: Ипотека, срок: с 31.07.2007 на 242 месяца, дата регистрации: 07.08.2007г., номер регистрации: 50-50-160329/2007-411, в пользу: Закрытое акционерное общество "Коммерческий банк ДельтаКредит"
5.1. Противоречий нет
6.1. Заявленные в судебном порядке права требования: нет

Выписка содержит сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на указанную в ней дату.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые находит ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор С.С. Сычев

Из. Дарматова Т.А.
Тел. 148-88-26

(подпись) (МИ)

ПРИЛОЖЕНИЯ

438355

ПРИЛОЖЕНИЯ

17-JUL-2007 15:13 FROM DC
TO : INKo**CoRPDRtIdN...
ОТ : INKo**CoRPDRtIdN...
Номер телефона : 3638494
НМЛ 17 2007 15:09 СТР3

Для совершения нотариальных действий

Идентификационный № Установленный на	155:052-129/611
Кадастровый №	
Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации" Коломенский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Извлечение из технического паспорта на квартиру в жилом доме	
Адрес:	
Область (республика, край)	Московская обл.
Район (указанный округ)	
Сельский округ	
Город (пгт, поселение)	г. Коломна
Улица	ул. Декабристов
№ дома	794
Корпус	
№ квартиры	1
Паспорт составлен для совершения сделки по состоянию на 03 июля 2007 г.	
Сведения о собственниках (физических лицах)	

ПРИЛОЖЕНИЯ

17-JUL-2007 15:13 FROM DC TO MINFRAZ P.04-27
 OT : INKoM'CORPORATION... НОМЕР ТЕЛЕФОНА : 3638494 ИМ. 17.07.2007 15:18 СТР.
 011500

Общие сведения о здании:		Материал стек	Год постройки
Литера	Но-во этажей		
A	4	стекло	1966

Техническая характеристика квартиры:

№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Площадь всех частей здания комнат и помещений использованного вспомогательного назначения (кв.м)	В том числе	
				Общая площадь жилых помещений (кв.м)	На нее: затрат (руб.)
1	1	2	44,9	44,9	287

Итого определенных действительных стоимость квартир по состоянию на 17 июля 2007 г. составляет
77016,10 руб.

Семьдесят семь тысяч шестьдесят одна рубль, 10 коп.

В том числе:

Литера	но-во помещений	Площадь всех частей здания комнат и помещений использованного вспомогательного назначения (кв.м)	В том числе	Инвентаризованная действительная стоимость (руб)
Всего: жилое, вспомогательное, производственное, нежилые помещения без износа:				
Инвентаризованное, исправное, восстановленное, переделанное без износа:				
Инвентаризованное, исправное и восстановленное (искальвание и износы рассмотрены):				
Не приведено к эксплуатации (неизвестно в стадии реконструкции)				
Инвентаризованное, исправное и восстановленное (износы рассмотрены):				
Не подлежащее ремонту износу:				
Инвентаризованное, исправное и восстановленное (износы рассмотрены):				
Итого:				

Комментарий:

Инвентарный номер изложен в соответствии с Протокол ГУП МД "МОСГИ" от 16.03.2006 г. № 4.

Сведения о наличии и отсутствии запрещений или арестов:

Судимый из прошлого:

Примечание:

Наименование	Кол-во листов
Паспортный код в паспорте 1-200	1
Завершение к паспорному доку	1
ИТОГО ЛИСТОВ	

Исполнитель

Борисенко Н. В.

Паспорт

Протокол

Григорьев Н.А.

Паспорт, книга, удостов.

Паспорт

Лицо

ДАТА ВЫДАЧИ

17.07.2007 г.

Яремченко Г.Г.

Паспорт, книга, удостов.

Паспорт

Лицо

ДАТА ВЫДАЧИ

17.07.2007 г.

Яремченко Г.Г.

Паспорт, книга, удостов.

Паспорт

Лицо

ДАТА ВЫДАЧИ

17.07.2007 г.

Яремченко Г.Г.

Паспорт, книга, удостов.

Паспорт

Лицо

ДАТА ВЫДАЧИ

17.07.2007 г.

Яремченко Г.Г.

Паспорт, книга, удостов.

Паспорт

Лицо

ДАТА ВЫДАЧИ

17.07.2007 г.

Яремченко Г.Г.

Паспорт, книга, удостов.

Паспорт

Лицо

ДАТА ВЫДАЧИ

17.07.2007 г.

Яремченко Г.Г.

Паспорт, книга, удостов.

Паспорт

Лицо

ДАТА ВЫДАЧИ

17.07.2007 г.

Яремченко Г.Г.

Паспорт, книга, удостов.

Паспорт

Лицо

ДАТА ВЫДАЧИ

17.07.2007 г.

Яремченко Г.Г.

Паспорт, книга, удостов.

Паспорт

Лицо

ДАТА ВЫДАЧИ

17.07.2007 г.

Яремченко Г.Г.

Паспорт, книга, удостов.

Паспорт

Лицо

ДАТА ВЫДАЧИ

17.07.2007 г.

Яремченко Г.Г.

Паспорт, книга, удостов.

Паспорт

Лицо

ДАТА ВЫДАЧИ

17.07.2007 г.

Яремченко Г.Г.

Паспорт, книга, удостов.

Паспорт

Лицо

ДАТА ВЫДАЧИ

17.07.2007 г.

Яремченко Г.Г.

Паспорт, книга, удостов.

Паспорт

Лицо

ДАТА ВЫДАЧИ

17.07.2007 г.

Яремченко Г.Г.

Паспорт, книга, удостов.

Паспорт

Лицо

ДАТА ВЫДАЧИ

17.07.2007 г.

Яремченко Г.Г.

Паспорт, книга, удостов.

Паспорт

Лицо

ДАТА ВЫДАЧИ

17.07.2007 г.

Яремченко Г.Г.

Паспорт, книга, удостов.

Паспорт

Лицо

ДАТА ВЫДАЧИ

17.07.2007 г.

Яремченко Г.Г.

Паспорт, книга, удостов.

Паспорт

Лицо

ДАТА ВЫДАЧИ

17.07.2007 г.

Яремченко Г.Г.

Паспорт, книга, удостов.

Паспорт

Лицо

ДАТА ВЫДАЧИ

17.07.2007 г.

Яремченко Г.Г.

Паспорт, книга, удостов.

Паспорт

Лицо

ДАТА ВЫДАЧИ

17.07.2007 г.

Яремченко Г.Г.

Паспорт, книга, удостов.

Паспорт

Лицо

ДАТА ВЫДАЧИ

17.07.2007 г.

Яремченко Г.Г.

Паспорт, книга, удостов.

Паспорт

Лицо

ДАТА ВЫДАЧИ

17.07.2007 г.

Яремченко Г.Г.

Паспорт, книга, удостов.

Паспорт

Лицо

ДАТА ВЫДАЧИ

17.07.2007 г.

Яремченко Г.Г.

Паспорт, книга, удостов.

Паспорт

Лицо

ДАТА ВЫДАЧИ

17.07.2007 г.

Яремченко Г.Г.

Паспорт, книга, удостов.

Паспорт

Лицо

ДАТА ВЫДАЧИ

17.07.2007 г.

Яремченко Г.Г.

Паспорт, книга, удостов.

Паспорт

Лицо

ДАТА ВЫДАЧИ

17.07.2007 г.

Яремченко Г.Г.

Паспорт, книга, удостов.

Паспорт

Лицо

ДАТА ВЫДАЧИ

17.07.2007 г.

Яремченко Г.Г.

Паспорт, книга, удостов.

Паспорт

Лицо

ДАТА ВЫДАЧИ

17.07.2007 г.

Яремченко Г.Г.

Паспорт, книга, удостов.

Паспорт

Лицо

ДАТА ВЫДАЧИ

17.07.2007 г.

Яремченко Г.Г.

Паспорт, книга, удостов.

Паспорт

Лицо

ДАТА ВЫДАЧИ

17.07.2007 г.

Яремченко Г.Г.

Паспорт, книга, удостов.

Паспорт

Лицо

ДАТА ВЫДАЧИ

17.07.2007 г.

Яремченко Г.Г.

Паспорт, книга, удостов.

Паспорт

Лицо

ДАТА ВЫДАЧИ

17.07.2007 г.

Яремченко Г.Г.

ПРИЛОЖЕНИЯ

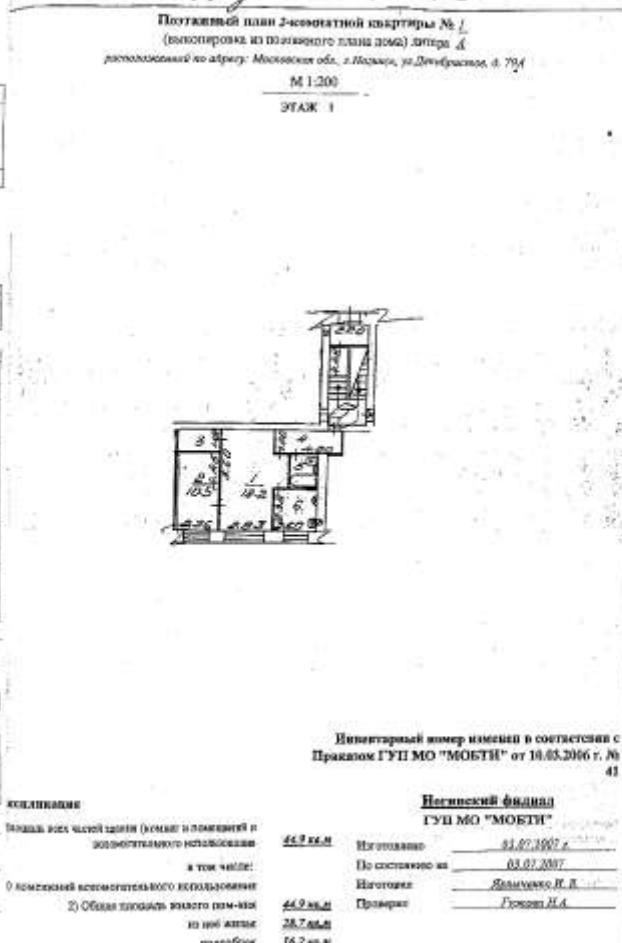
ИНКоАСКОРДАтиоЛ		НОМЕР ТЕЛЕФОНА : 3630494		ИМЛ. 29.2007 11:40 СПб						
				ФАКТ. 29.2007 10:49 (РП)						
				ФАКТ. № : 1						
				Экспликация к подэтажному плану квартиры № 1						
				документа (1) в городе (другом поселении) г. Ногинск						
(нр.)		документа		документ № 294						
№ строки последовательности	№ последовательности	Название помещения: входная дверь, кухня и т.д.	Формата здания помещения известного назначения (закончен и погашен) имеющего технического назначения	В том числе		Наименование объекта помещения законченного и погашенного помещения	Площадь законченного и погашенного помещения в кв.м.	Наименование объекта помещения законченного и погашенного помещения	Площадь законченного и погашенного помещения в кв.м.	
				площадь законченного помещения	площадь законченного и погашенного помещения					
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	1	кухня		18,2	18,2	18,2				3,55
	2	санузел		10,3	10,3	10,3				
	3	ванная		2,6	2,6	2,6				
	4	присоедин.		4,8	4,8	4,8				
	5	коридор		2,8	2,8	2,8				
	6	столовая		6,0	6,0	6,0				
		Итого по квартире		44,9	44,9	22,7	16,2	8,0		
Исполнил _____ Директор Ногинского филиала ГУП МО "СОМОСТ" Геннадий И. В. Бывший № 01				Приверед <u>Геннадий И. В.</u> Г.Г. Ярлычев						

ПРИЛОЖЕНИЯ

10-01-2007 15:07 FROM DC TO MIFRXX P.81/01
OT: INKONCORPORATION НОМЕР ТЕЛЕФОНА: 3633454 №01 18.01.2007 15:07 СТР.
Павел Игнатьев

План 2-комнатной квартиры № 1
(выкопирована из плана дома) Актер А
расположенного по адресу: Московская обл., г. Коломна, ул. Декабристов, д. 79/4

М 1:200
ЭТАЖ 1



Инвентарный номер изделия в соответствии с
Правилом ГУП МО "МОБТИ" от 16.05.2006 г. №
41

Составление		Наградный фонд	
Площадь всех чистых зон (комнат и помещений и дополнительного использования)		ГУП МО "МОБТИ"	
в том числе:		Изготовлено	31.07.2007 г.
0 комплексной асигновательного исполнения		По состоянию на	03.07.2007
2) Общая площадь чистого помещения		Изготовил	Яблоненко П. В.
из них кухня		Пример	Рыжова Н.А.
предобъект		Год	2007
44.9 кв.м		Лот	1
28.7 кв.м		Серия	1
16.2 кв.м		Номер	1

TOTAL P.81

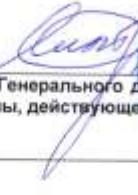
ПРИЛОЖЕНИЯ

П1.4 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

ПОЛИС № 0991R/776/20100/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		7 апреля 2021 г.
<p>Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/20100/21 (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.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/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 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 15 апреля 2022 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 требований 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 по настоящему Договору является 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; 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) 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, предусмотренные 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 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	

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

ПРИЛОЖЕНИЯ

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 Синагейкиной Екатерины Гелиевны, действующего на основании Устава	в лице Руководителя корпоративного блока Московского регионального центра Вааксониной Натальи Владимировны, действующего на основании доверенности № 9474/19N от 20 ноября 2019 г.

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/20165/20
Исп. Кушнир О.В. +74957880999 #5435

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

ПРИЛОЖЕНИЯ



ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0991R/776/0000041/20-34

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/0000041/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Непубличное акционерное общество «ЕвроЭксперт»
121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3А, этаж 5, помещение 8
ИНН: 7709542694

Застрахованное лицо: Флигтикова Анастасия Игоревна
Паспортные данные: Дата и место рождения: [REDACTED] гор. [REDACTED]
серии [REDACTED] № [REDACTED] выдан [REDACTED] Паспорт
[REDACTED] ОУФМС России [REDACTED]
[REDACTED]; код подразделения [REDACTED]

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Застрахованного лица, в связи с заявленными ему требованиями (искаами, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.

Страховой случай: Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Застрахованного лица, связанных с заявленными ему требованиями (искаами, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему 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.

Оценочная деятельность: Профессиональная деятельность Застрахованного лица, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 10 000 000,00 (Десять миллионов руб. 00 коп.).

Лимит ответственности: Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует). Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Застрахованного лица по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия Договора, составляет 10% от страховой суммы.

Франшиза: не установлена (отсутствует).

Территория страхования: Российской Федерации.

Срок действия: 23.03.2024г. – 31.12.2022г., включительно, и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Полиса.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Место и дата выдачи полиса:
г. Москва / 03.12.2020 г.

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6

8 800 333 0 999, www.alfastra.ru



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Флянтикова
Анастасия Игоревна

Смирнова Анастасия Игоревна

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 985

Паспорт выдан: ТЦ №17 Межрайонного отделения ОУФМС
России по Московской обл. в гор. поселении Лобненский

Зарегистрирована: Московская область, г. Коттеджный,

Дата выдачи: 30 декабря 2016 г.



Председатель Президиума
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организацией
«Деловой Союз Оценщиков»
Ворончинин Д.В.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческая партнерство
СРО «Деловой Союз Оценщиков»
ОГРН: 1157779900110
ИНН: 7720216797
КПП: 772001000

119230, Россия, Москва,
ул. Большая Бронная,
д. 51, стр.312.

телеф.: +7 499 210-04-55
e-mail: sro@euroexpert.ru
web: www.euroexpert.ru

ИНФОРМАЦИОННАЯ ВЫПУСКА из реестра саморегулируемой организации

Настоящая информация выдана из реестра саморегулируемой организации НП СРО "ДСО" исходя из того, что Фондации Альянса Инновации является членом саморегулируемой организации НП СРО "ДСО", имеющей в реестре СРО 30.12.2016 за регистрационным номером №1995.

Образован: с 10.04.2013 - Срок ограниченной деятельности: с 18.09.2014

Сведения о юридическом лице, с которым имеются заключенных трудовых договоров

№	Наименование организации	ОГРН	Контакты	Адрес	Страхование
1.	АО "ЕвроЭксперт" - основное место	1047796102484 от 28.04.2014	(495) 983-09-99 info@euroexpert.ru	Место нахождения: 121170, Россия, г. Москва, ул. Нескучного, д. 10, строение 3, этаж 5, пом. 11, ...	1 001 800 000Р, №0991R/776/00012/20, период: 16.04.2010-15.04.2021, Страховщик: АО "АльфаСтрахование", Лицензия С № 2239 ТТ от 13.12.2006, Контактная информация: 115162, г.Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б, тел.: +7 (495) 788-09-99, www.alfasab.ru
2.	Общество с ограниченной ответственностью «Электрип-консалтинг»	1167746136728 от 04.05.2016	+7(495)504-51-98 3018410@yandex.ru	Место нахождения: 119017, Россия, г. Москва, г. Москва, Гаврилов перекресток, д.13а стр.3, этаж пом 1, пом №3, ...	5 000 000Р, №0991R/776/00012/20, период: 20.06.2020-19.06.2021, Страховщик: АО "АльфаСтрахование", Лицензия С № 2239 ТТ от 13.12.2006, Контактная информация: 115162, г.Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б, тел.: +7 (495) 788-09-99, www.alfasab.ru
3.	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЕВРОЭКСПЕРТ-НЕОПЕКА" - отделительство	1167746789988 от 28.09.2010	+7(495) 983-09-99 jpetek@euroexpert.ru	Место нахождения: 121170, Россия, г. ГОРОД МОСКВА, УЛПША НЕВЕРОВСКОГО, ДОМ 16, СТРОЕНИЕ 3А, ЭТ 5 ПОМ 8 КОМИ 13, ...	5 000 000Р, №0991R/776/00010/5/20, период: 01.01.2021-31.12.2021, Страховщик: АО "АльфаСтрахование", Лицензия С № 2239 ТТ от 13.12.2006, Контактная информация: 115162, г.Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б, тел.: +7 (495) 788-09-99, www.alfasab.ru
4.	Общество с ограниченной ответственностью "Курь-интел" - отделительство	1067746215100 от 06.02.2006	814955034-51-08 minkdo@inbox.ru	Место нахождения: 123308, Россия, Москва г., Москва г., Зареч ул., д.70, стр.16, ...	Р.Н, подпись: ~, Страхование: ~, Контактная информация: ~

Информация о договоре страхования ответственности

№	Сумма	Номер договора	Начало действия	Окончание действия	Наименование страховщика	Лицензия страховщика	Сайт страховщика
1.	3300 000Р	210032H4080558	21.03.2020	22.03.2021	САО "ВСК" (Страховое агентство общества "ВСК")	СЛ №1621 от 11.09.2015 г.	http://www.vsk.ru

Обращения клиентов на средства компенсационного фонда отсутствуют.

Информация об образовании

№	Тип образования	Учебное заведение	Программа	Специальность	Номер документа	Дата документа
1.	Высшее	ФГБОУ ВО "Государственный гиперзвук Уральского Университета"	наука и практика: "Оценка стоимости имущества и бизнеса"	Бакалавр (специализация: "Оценка стоимости имущества в бизнесе")	107705-0467565	23.06.2016

Квалификационные аттестаты

№	Направление	Номер документа	Дата	Наименование учреждения	Дата выдачи
1.	Оценка недвижимости	07608-1	29.01.2018	ФБУ "ФФЦ по организации подготовки управленческих кадров"	

Количественные оценочные отчеты об оценке

2020 г. - 1017 отчетов (из них оценка - 1017); 2019 г. - 157 отчетов (из них оценка - 150, земельный участок - 7); 2018 г. - 48 отчетов (из них оценка - 41, земельный участок - 7)

Сведения о результатах проверок

№	Тип проверки	Дата начала	Дата окончания	Оконтактное действие	Результат
1.	Внеплановая	10.12.2020	08.02.2021	Информация о возможных нарушениях требований к оценочной деятельности	Нарушения, указанные в жалобе, исправлены частично
2.	Плановая	01.10.2019	13.10.2019	График плановых проверок	Нарушения не выявлены
3.	Внеплановая	29.04.2019	24.05.2019	Информация о возможных нарушениях требований к оценочной деятельности	Нарушения, указанные в жалобе, не были выявлены
4.	Внеплановая	20.03.2018	20.04.2018	Информация о возможных нарушениях требований к оценочной деятельности	Нарушения устранены в рамках предоставленной прокурором

Сведения о мерах дисциплинарного воздействия

Меры дисциплинарного воздействия не применялись

Сведения о членстве в профессиональных ассоциациях

Не заполнено (частной практикой) в сфере оценочной деятельности

Даты сдачи предложений по согласию на 11-е марта 2021 г.

Дата составления выписки на 11-е марта 2021 г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»

И.А. Шмелев





Доверенность №71/20

г. Москва

«04» декабря 2020

Предприятие 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 Мария удостоверяю.

Генеральный директор



Синогейкина Е.Г./

ПРИЛОЖЕНИЯ

П1.5 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ

http://online.baza-winner.ru/Oqlt0GutWeGLcBkG_1ZJfc

Продается 2-комнатная квартира

Опубликовано: 04.11.2021 Время: 01.11.2021

2-комнатная квартира

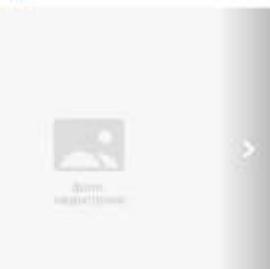
3 000 000 руб.

+7 (986) 776-27-81

Ногинск (старый) (12 микрорайон), 19 км от МКАД (3 минуты на машине)

Московская обл., Богословский гор. округ (Ногинский р-н), Ногинск г., Рогожская ул., 28

Площадь общая	42 м ²	Этаж	1
Площадь жилая	27 м ²	Этажность	5
Площадь кухни	6 м ²	Год постройки дома	1974
Высота потолков	?	Продано по ипотеке	?
Комнаты	2		
Санузлы	1		
Титул	Юридический		
Тип продажи	?		

 Дата последнего обновления:

http://online.baza-winner.ru/HxsnReJxkQI7VMSNgop_d

Продается 2-комнатная квартира

Опубликовано: 15.11.2021 Время: 11.11.2021

2-комнатная квартира

4 000 000 руб.

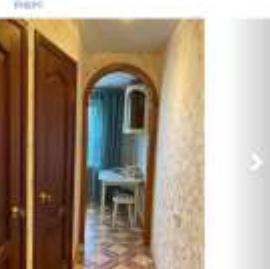
+7 (966) 061-87-85, +7 (967) 041-44-71

Партизанская (60 минут на машине)

Московская обл., Богословский гор. округ (Ногинский р-н), Ногинск г., Текстильный ул., 13А

Горьковское ш., Щелковское ш.

Площадь общая	86,0 м ²	Этаж	4
Площадь жилая	34 м ²	Этажность	6
Площадь кухни	7 м ²	Год постройки дома	1972
Высота потолков	2,5 м	Продано по ипотеке	да
Комнаты	2		
Санузлы	1		
Титул	Юридический		
Тип продажи	Продам под ключ		



ПРИЛОЖЕНИЯ

http://online.baza-winner.ru/VsP9K_OhLlwRzekafrsXc

Продается 2-комнатная квартира

Опубликовано: 17.11.2021 Впервые: 13.10.2021

2-комнатная квартира

3 900 000 руб.

+7 (981) 866-98-81, +7 (965) 295-85-81

Заводская станция (3 мин пешком), Ногинская (3 мин транспортом)

Московская обл., Богословский гор. округ (Ногинский р-н), Ногинск г., Климова ул., 42Б

Горьковское ш., Нововихинское ш.

Площадь общая: 45 м² Этаж: 5

Площадь жилой: 30 м² Этажность: 6

Площадь кухни: 8 м² Год постройки дома: 1963

Высота потолков: 2.9 м Продано по ипотеке: да

Пт.квартиры: 9

Серия дома: панельный

Тип дома: панельный

Тип продажи: прямая продажа



<http://online.baza-winner.ru/GMkbe46l3i8g7mfjoClpWc>

Продается 2-комнатная квартира

Опубликовано: 03.11.2021 Впервые: 21.09.2021

2-комнатная квартира

4 000 000 руб.

+7 (495) 605-55-52

Заводская станция (3 мин пешком), Ногинская (3 мин транспортом)

Московская обл., Богословский гор. округ (Ногинский р-н), Ногинск г., Климова ул., 41

Площадь общая: 43 м² Этаж: 3

Площадь жилой: 30 м² Этажность: 4

Площадь кухни: 8 м² Год постройки дома: 1969

Высота потолков: 2.9 м Продана по ипотеке: да

Пт.квартиры: 30 м²

Серия дома: панельный

Тип дома: панельный

Тип продажи: прямая продажа

