

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ЦЕНТР ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ»**

*644043, г. Омск, ул. Фрунзе, дом 1 корпус 4, каб. 614, тел. 66-20-40,  
e-mail: [citomsk@yandex.ru](mailto:citomsk@yandex.ru), Internet сайт: [www.citomsk.ru](http://www.citomsk.ru)*

**ОТЧЕТ № 05/08/2022  
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

**ЗАКАЗЧИК:**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ДОМОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ - 7»**

**ОЦЕНЩИК:**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ЦЕНТР ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ»**

**ДАТА ОЦЕНКИ:**

**26.08.2022 г.**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:**

**30.08.2022 г.**

**Омск-2022 г.**

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Центр интеллектуальных технологий»**  
644043, г. Омск, ул. Фрунзе, д. 1/4, к. 614.  
ИИН 5507061680  
тел. (3812) 66-20-30

Исх. № 05/08/2022 от 30.08.2022 г.

Конкурсному управляющему  
ООО «Домостроительная компания-7»  
Костяковой Н.В.

Уважаемая Наталья Владимировна!

В соответствии с договором № 05/08/2022 на оказание оценочных услуг от 25.08.2022 г., заключенным между нами, Оценщик произвел оценку рыночной стоимости недвижимого имущества (см. таблицу ниже).

Целью оценки является определение рыночной стоимости в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности», Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. N 297, Федеральным стандартом оценки №2 «Общие Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. N 298, Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. N 299, Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, утвержденными Советом РОО от 29.12.2020 г., протокол № 29.

Оценка имущества произведена по состоянию на 26.08.2022 года. Исследования и анализ, произведенные в отчете, были проведены на дату 26.08.2022 г. Проверка правового положения объекта не проводилась. При оценке мы исходили из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами.

Предлагаем Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную фактическую информацию, краткое обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта недвижимого имущества, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость имущества, по состоянию на дату оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Квартира, назначение: жилое помещение. Площадь: общая 89,3 кв.м. Этаж: 10. Адрес (местоположение): г. Омск, бульвар Архитекторов, д. 17, корп. 1, кв. 48. Кадастровый номер 55:36:110106:5834	8 161 000

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,  
генеральный директор  
ООО «Центр интеллектуальных технологий»

Воловик Д.П.

## СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ВЫБОРА.....	4
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	5
5. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	6
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	7
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ .....	7
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	8
9.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	8
9.2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	8
9.3. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ .....	10
9.4. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
10. АНАЛИЗ РЫНКА .....	11
10.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	11
10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	14
10.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ.15	15
10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	18
10.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО СЕГМЕНТА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	25
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	26
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	26
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	27
13.1. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДВУХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	27
13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	28
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
15. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	37

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<i>Объект оценки:</i>	Квартира, назначение: жилое помещение. Площадь: общая 89,3 кв.м. Этаж: 10. Адрес (местоположение): г. Омск, бульвар Архитекторов, д. 17, корп. 1, кв. 48. Кадастровый номер 55:36:110106:5834
<i>Ссылка на документы, содержащие характеристики объекты оценки:</i>	Выписка из ЕГРН от 11.08.2022 г. Инвентаризационная опись основных средств №3 от 18.08.2022 г.
<i>Имущественные права на объекты оценки:</i>	Право собственности
<i>Правообладатель имущественных прав:</i>	ООО «Домостроительная компания - 7» ОГРН 1025501262676 дата присвоения 23.12.2002 г. 644007, г. Омск, ул. Госпитальная, д. 19А, офис 1П.
<i>Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав:</i>	Право собственности. Ограничений (обременений) прав собственности, требующих учета не зарегистрировано.
<i>Цель оценки:</i>	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
<i>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:</i>	1. Результаты оценки могут быть использованы для совершения сделки купли - продажи оцениваемого имущества в рамках процедуры конкурсного производства в соответствии с положениями закона о несостоятельности (банкротства). 2. Результаты оценки достоверны лишь в полном объеме и лишь в указанных целях. 3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать результаты оценки иначе.
<i>Вид стоимости:</i>	Рыночная стоимость.
<i>Дата оценки:</i>	Соответствует дате составления отчета
<i>Сроки проведения оценки:</i>	с 25.08.2022 г. по 30.08.2022 г.
<i>Допущения и ограничения на которых должна основываться оценка:</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Визуальный осмотр объекта оценки не проводить. Качество отделки объекта оценки принять соответствующим уровню: простая отделка («массовые» отделочные материалы в среднем ценовом сегменте).</li> <li>■ Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</li> <li>■ Оценка проводится без учета каких-либо обременений объекта оценки договорами аренды, сервитутами и иными правами. Право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации.</li> <li>■ Отчет об оценке является документом, содержащим сведения доказательственного значения, представляет собой квалифицированное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого имущества на дату оценки.</li> <li>■ Указание возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не требуется.</li> <li>■ Исполнитель может на свое усмотрение вводить и иные допущения и ограничения.</li> </ul>

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ВЫБОРА

В соответствии с договором № 05/08/2022 на оказание оценочных услуг от 25.08.2022 г. Оценщику поручено определить рыночную стоимость объектов оценки. Выбор данного вида стоимости объекта оценки обусловлен требованиями Федерального стандарта оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки (понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, 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.

Дальнейшие расчеты, выводы, обоснование принятых, полученных величин и оформление отчета выполнено в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральном стандарте оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, Федеральном стандарте оценки №2 «Общие Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298, Федеральном стандарте оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299, Федеральном стандарте оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, утвержденными Советом РОО от 29.12.2020 г., протокол № 29.

Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

### **3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ**

- Визуальный осмотр объекта оценки не проводился. Качество отделки объекта оценки соответствует уровню: простая отделка («массовые» отделочные материалы в среднем ценовом сегменте).
- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценка проводится без учета каких-либо обременений объекта оценки договорами аренды, сервитутами и иными правами. Право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации.
- Отчет об оценке является документом, содержащим сведения доказательственного значения, представляет собой квалифицированное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого имущества на дату оценки.
- Указание возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не требуется.

### **4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

<i>Сведения о Заказчике оценки:</i>	
<i>Организационно-правовая форма:</i>	Общество с ограниченной ответственностью
<i>Полное наименование:</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Домостроительная компания - 7»
<i>ОГРН, дата присвоения ОГРН:</i>	1025501262676 дата присвоения 23.12.2002 г.
<i>Местонахождение:</i>	644007, г. Омск, ул. Госпитальная, д. 19А, офис 1П.
<i>Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке:</i>	
<i>Ф.И.О. оценщика</i>	Воловик Дмитрий Павлович
<i>Местонахождения:</i>	Россия, 644076, г. Омск, ул. Осминина, д. 12, кв. 69
<i>Контактные данные:</i>	Телефон: +7(3812)662040 Электронная почта: citomsk@yandex.ru
<i>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</i>	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (сокращенно: «РОО»), свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0000032, дата включения в реестр «РОО»: 09.07.2007 г., регистрационный № 000070. (Место нахождения «РОО»: РФ, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, офис 5).
<i>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</i>	Диплом о профессиональной подготовке ПП №548274 выдан 10.10.2002 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №027329-1 от 03.08.2021 г. «Оценка недвижимости».
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности:</i>	Страховой полис №5809R/776/00030/22 (срок действия: с 26.07.2022 г. до 25.07.2023 г., выдан 26.07.2022 г.) страхования гражданской ответственности оценщиков, выдан ОАО «АльфаСтрахование»
<i>Стаж работы в оценочной деятельности:</i>	19 лет.
<i>Независимость оценщика:</i>	Оценщик Воловик Дмитрий Павлович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной

	деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Воловик Дмитрий Павлович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве
<i>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</i>	
<i>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i>	Общество с ограниченной ответственностью.
<i>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Центр интеллектуальных технологий».
<i>ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i>	ОГРН 1025501378528, дата присвоения: 29.08.2002 г.
<i>Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i>	Россия, г. Омск-123, ул. 70 лет Октября, д. 10 к. 1 кв. 22.
<i>Независимость юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Центр интеллектуальных технологий» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Центр интеллектуальных технологий» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

## 5. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

<i>Привлеченные к проведению оценки и подготовке отчета специалисты:</i>	Состоящий в штате ООО «Центр интеллектуальных технологий» оценщик Воловик Дмитрий Павлович провел полный комплекс работ, связанных с проведением оценки.
<i>Привлеченные к проведению оценки и подготовке отчета организации:</i>	Не привлекались.

## 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</i>	Договор № 05/08/2022 от 25.08.2022 г.
<i>Общая информация об объекте оценки:</i>	Квартира, назначение: жилое помещение. Площадь: общая 89,3 кв.м. Этаж: 10. Адрес (местоположение): г. Омск, бульвар Архитекторов, д. 17, корп. 1, кв. 48. Кадастровый номер 55:36:110106:5834
<i>Дата обследования:</i>	В соответствии с Заданием на оценку, осмотр объекта оценки не проводился.
<i>Результаты, полученные в рамках определения рыночной стоимости объекта оценки методами, руб.:</i>	
затратный подход	Не применялся
сравнительный подход	8 160 768
доходный подход	Не применялся
<i>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, (округленно), руб.:</i>	8 161 000
<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</i>	1. Результаты оценки могут быть использованы для совершения сделки купли - продажи оцениваемого имущества в рамках процедуры конкурсного производства в соответствии с положениями закона о несостоятельности (банкротства). 2. Результаты оценки достоверны лишь в полном объеме и лишь в

	указанных целях. 3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать результаты оценки иначе.
--	---

## 7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки включал следующие этапы:

### 1. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

На данном этапе Оценщик произвел сбор и обработку правоустанавливающих, технических и иных документов, информации и материалов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки и его частей.

### 2. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.

На данном этапе Оценщик провел анализ рынка в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

### 3. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта оценки.

На данном этапе Оценщик определил наиболее эффективное использование объекта оценки, в соответствии с которым его стоимость максимальна. Исходя из варианта наиболее эффективного использования объекта оценки и были выполнены все дальнейшие расчеты.

### 4. Определение рыночной стоимости объекта оценки.

На данном этапе Исполнитель определил стоимость объекта оценки с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом Оценщик применил методы сравнительного подхода в определении стоимости. Методы затратного и доходного подхода не применимы.

Сравнительный подход включал следующие этапы:

- Выбор объектов-аналогов;
- Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- Выбор единиц сравнения;
- Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов;
- Согласование результатов корректировки значений сравнения по выбранным объектам-аналогам.

### 5. Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Поскольку сравнительный подход оказался единственным применимым, согласование результатов не требуется, рыночную стоимость объекта оценки принимаем равной рыночной стоимости, полученной в сравнительном подходе.

## 8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Таблица 8.1

№	Перечень данных	Источники получения
1	Нормативно-правовые и методические	<p>1.1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.</p> <p>1.2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.</p> <p>1.3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.</p> <p>1.4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.</p> <p>1.5. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.</p> <p>1.6. Свод стандартов и правил РОО 2015, утвержденным Советом РОО от 23.12.2015 г., протокол № 07-Р.</p> <p>1.7. Анисимова И. Н., Баринов Н. П., Грибовский С. В. «О</p>

		повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа» Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10. 1.8. Дубров А.М., Мхитарян В.С., Трошин Л.И. Многомерные статистические методы: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2003.
2	Экспертно-аналитические и статистические	2.1. «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости Омска» НП «Омская коллегия оценщиков», 1 квартал 2022 г.
3	Рыночные	3.1. Интернет ресурсы: <a href="http://omsk.mlsn.ru">http://omsk.mlsn.ru</a> , <a href="https://omsk.avito.ru">https://omsk.avito.ru</a> , <a href="https://omsk.domclick.ru">https://omsk.domclick.ru</a> .
4	Информационные	4.1. Интернет ресурсы: <a href="http://maps.google.com/">http://maps.google.com/</a> ; <a href="http://www.admomsk.ru/">http://www.admomsk.ru/</a> ; <a href="http://www.omskportal.ru/">http://www.omskportal.ru/</a>

## 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 9.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Выписка из ЕГРН от 11.08.2022 г.
2. Инвентаризационная опись основных средств №3 от 18.08.2022 г.

### 9.2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 9.1

<i>Округ, микрорайон</i>	Кировский административный округ
<i>Преобладающая застройка микрорайона</i>	Окружающая застройка представлена жилыми зданиями со встроено-пристроенными помещениями торгово-офисного назначения, административными зданиями.
<i>Близость к основным городским автодорогам</i>	Близлежащей основной городской магистралью в данном случае является бульвар Архитекторов (земельный участок, на котором расположен объект оценки, граничит с близлежащей основной городской магистралью)
<i>Транспортная доступность</i>	В район расположения объекта оценки можно попасть по улицам: бульвар Архитекторов, Ватутина, Дмитриева. Качество асфальтированного дорожного покрытия хорошее. В часы «пик» транспортная доступность удовлетворительная.
<i>Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)</i>	Удовлетворительная
<i>Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона</i>	Остановка общественного транспорта «Садовая» по бульвару Архитекторов расположена на расстоянии ~ 300 м. Маршруты остановочного пункта: 4 маршрута: маршрутное такси. Остановка общественного транспорта «Березовая роща» по улице Ватутина расположена на расстоянии ~ 400 м. Маршруты остановочного пункта: 2 маршрута: автобус и маршрутное такси.
<i>Природные климатические условия:</i>	Климат: умеренно-континентальный.
<i>Расчетная температура наиболее холодной пятидневки:</i>	- 37 °C
<i>Расчетная температура наиболее холодных суток:</i>	- 41 °C
<i>Снеговой район:</i>	II
<i>Ветровой район:</i>	II
<i>Продолжительность отопительного периода:</i>	220 дней
<i>Зона затопляемости:</i>	Отсутствует.
<i>Состояние окружающей среды (экологическая обстановка):</i>	Удовлетворительное. Содержание вредных веществ не превышает предельно допустимых концентраций.
<i>Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).</i>	В пределах пешеходной доступности расположены: детские сады, школы, спортивные школы и секции, промышленные и продовольственные магазины, аптеки, объекты общественного питания, салоны красоты, ателье, отделения банков, медицинские учреждения.
<i>Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)</i>	Район с развитой инфраструктурой

<i>Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона</i>	Автостоянки, гаражи
<i>Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)</i>	Хорошее.
<i>Пrestижность района расположения объекта оценки</i>	Район расположения объекта оценки характеризуется как престижный, т.к. расположен в жилом густонаселенном микрорайоне с развитой инфраструктурой, в непосредственной близости к парку им. 300-летия Омска. На удалении от промышленной зоны.

### *План района расположения объекта оценки*

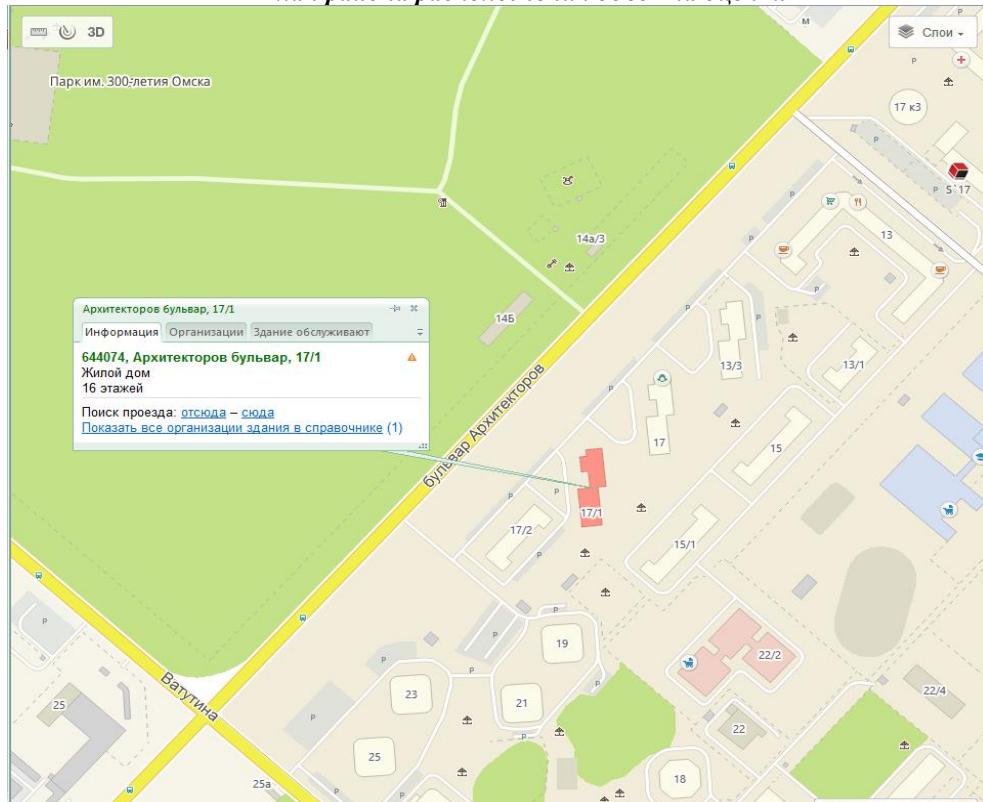


Рис. 1.

### *Фотография района расположения объекта оценки*

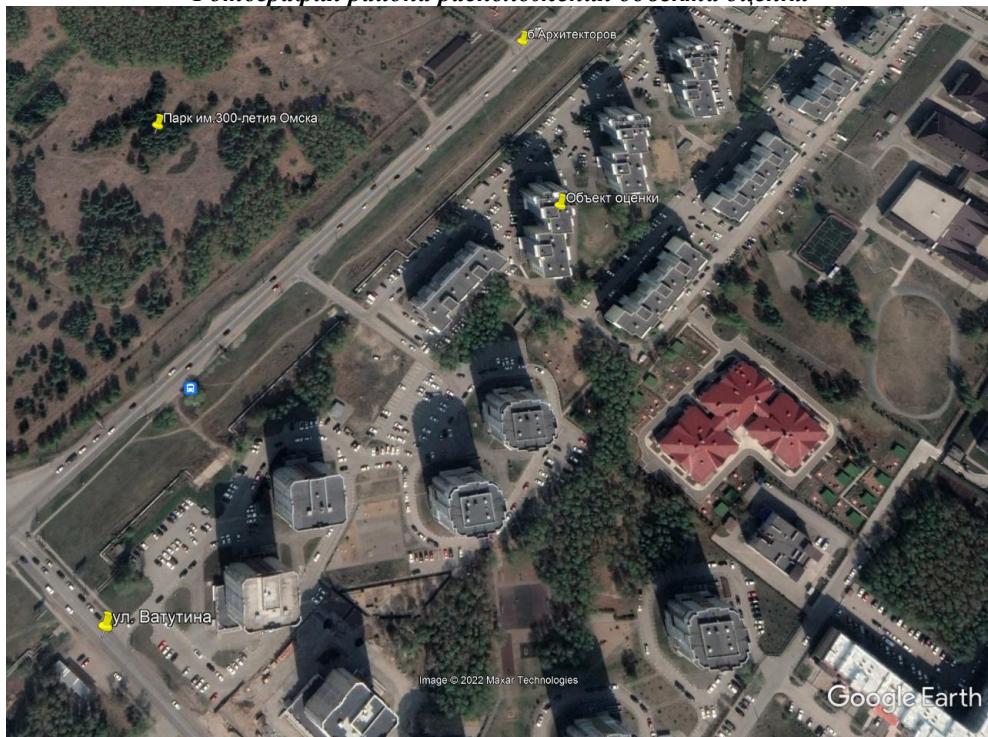


Рис 2.

### 9.3. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Общие сведения о здании, в котором расположен объект оценки – *Квартира, назначение: жилое помещение. Площадь: общая 89,3 кв.м. Этаж: 10. Адрес (местоположение): г. Омск, бульвар Архитекторов, д. 17, корп. 1, кв. 48. Кадастровый номер 55:36:110106:5834*, приведены на основе данных общедоступных интернет сайтов. Данные приведены в таблице 9.2.

Таблица 9.2

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	Многоквартирный многоподъездный дом
Год постройки	2016
Физический износ дома, рассчитанный методом срока жизни, %	6
Функциональное устаревание	Не обнаружено
Экономическое устаревание	Не обнаружено
Количество этажей в здании	16
Наружные стены (материал)	Панельные
Перекрытия (материал)	Железобетонные плиты
Тип фундамента	Свайный
Кровля	Мягкая
Состояние кровли (субъективная оценка)	Хорошее
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее
Техническое обеспечение здания	Центральное отопление, водоснабжение (центральное), электроснабжение (скрытая проводка), канализация (в сеть), горячее водоснабжение, ванна, мусоропровод.
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Хорошее
Качество благоустройства двора:	
наличие зеленых насаждений	Имеется
наличие детской площадки	Имеется
наличие спортивной площадки	Отсутствует
наличие парковки	Имеется паркинг на придомовой территории
Наличие расположенных рядом объектов, влияющих на привлекательность двора и района в целом	Развитая инфраструктура микрорайона.

### 9.4. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общие сведения об объекте оценки: *Квартира, назначение: жилое помещение. Площадь: общая 89,3 кв.м. Этаж: 10. Адрес (местоположение): г. Омск, бульвар Архитекторов, д. 17, корп. 1, кв. 48. Кадастровый номер 55:36:110106:5834*, приведены по данным Заказчика. Данные приведены в таблице 9.3.

Таблица 9.3

Показатель	Описание или характеристика показателя
Количество квартир на этаже	6
Этаж расположения	10
Площадь, кв. м: общая	89,3
Кол-во комнат, их площадь, кв. м	3 помещения
Площадь кухни, кв.м.	более 12*
Санузел	Раздельный
Высота потолков, м	н/у
Вспомогательные и подсобные помещения, кв.м.	н/у
Лоджия (балкон), кв.м.	1 лоджия (балкон)*
Вид из окон	Двор, улица
Слаботочное обеспечение	имеется
Дополнительные системы безопасности	Домофон
Состояние объекта (субъективная оценка)	В соответствии с Заданием на оценку, оценка выполнена с допущением, что уровень качества отделки объекта оценки

	соответствует уровню: простая отделка («массовые» отделочные материалы в среднем ценовом сегменте). Состояние отделки: удовлетворительное
<i>Видимые дефекты внутренней отделки</i>	Так как осмотр объекта оценки не проводился, информация отсутствует
<i>Данные о перепланировке</i>	Так как осмотр объекта оценки не проводился, информация отсутствует
<i>Дополнительная существенная информация</i>	Так как осмотр объекта оценки не проводился, информация отсутствует
<i>Текущее использование</i>	Для проживания
<i>Собственник объекта оценки (в соответствии с выпиской из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.08.2022 г.)</i>	ООО «Домостроительная компания - 7» ОГРН 1025501262676 дата присвоения 23.12.2002 г. 644007, г. Омск, ул. Госпитальная, д. 19А, офис 1П.
<i>Инвентаризационная стоимость, руб.</i>	4 104 819,17

**Примечание к таблице:**

\* - данные приняты как типичные значения для аналогичных квартир (см. таблицу 13.1).

## 10. АНАЛИЗ РЫНКА

Рынок недвижимости – по сути всегда локальный и прямо зависит от уровня развития и состояния региональной экономики, доходов местного населения и бизнеса, но - это лишь производные от общего состояния экономики страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих пути и темпы развития всех регионов.

### 10.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно официальным данным Федеральной службы государственной статистики РФ (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2022.pdf>) базовые итоги социально-экономического развития страны за март 2022 года, и за 1 квартал 2022 года относительно 1 квартала 2021 года представлены следующими показателями.

Таблица 10.1

	март 2021 года	% 1 квартал 2022 г. в % 1 кварталу 2021 г.
Индекс промышленного производства		98,6
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	8,9	115,2
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	382,9	100,0
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	497,0	100,5
в том числе железнодорожного транспорта	234,4	102,1
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	3 755,1	99,2
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	1 015,3	94,0
Индекс потребительских цен		105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		111,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,1	121,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	в 3,0 раза

Существенное влияние на социально-экономическую ситуацию в стране и мире в первом квартале 2022 года имела обстановка, связанная с проведением Россией специальной военной операции, начавшейся 24 февраля 2022 года.

Согласно мнению Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования: по всей видимости, по мере развития «санкционного кризиса» в ближайшие месяцы 2022 года спад усилится. Дополнительными факторами здесь могут стать: со стороны производства - шок предложения, исчерпание возможности работать на ранее созданных запасах сырья и комплектующих, попавших под санкции, и сбои в логистике; со стороны спроса – сочетание резко выросшей инфляции и завершения волны ажиотажного спроса на ряд видов продовольствия и непродовольственных товаров.

Сезонно скорректированный индекс S&P Global PMI обрабатывающих отраслей, разумеется, упал на фоне «санкционной войны» и резкого роста неопределенности. В феврале, на фоне ожиданий «короткого кризиса»,

PMI снизился незначительно – до 48,6% (индекс 50% – баланс между позитивными и негативными оценками). Зато в марте 2022 года, после развертывания системы санкций и возникновения ожиданий перехода к «кризисной нормальности» PMI рухнул до 44,1% – самого низкого уровня после «первого коронавирусного шока» весной 2020 г.

В феврале, по косвенной оценке, продолжился быстрый рост индекса инвестиционной активности (данный индекс представляет из себя оценку предложения в экономике товаров инвестиционного назначения). Рост индекса был связан с галопирующим ввозом в страну инвестиционного оборудования. По всей видимости, произошло нечто подобное одновременному всплеску ажиотажного спроса на потребительских рынках: на фоне постепенного внешнеполитического обострения (которое началось еще в конце прошлого года) компании, справедливо опасаясь перебоев в поставках, стремились заранее импортировать максимально возможные объемы инвестиционных товаров.

В условиях «санкционной войны» против России цены на мировых рынках продовольствия, сырья и энергоносителей, стабилизировавшиеся в конце 2021, начале текущего года, вновь стали интенсивно расти. Особенно сильно растут цены на энергоносители и продовольствие – что, практически, гарантирует новый виток инфляции в мире (особенно, в странах-инициаторах санкций). Тем более, что в мире (по крайней мере, в Китае), кажется, начинается новая волна заболеваемости коронавирусом – вероятные новые локдауны ещё сильнее разбалансируют глобальный спрос и предложения ресурсов.

28 февраля Совет директоров Банка России на своем внеочередном заседании принял решение повысить ключевую ставку сразу на 10,5 проц. п., до 20% годовых. В ситуации кардинального изменения внешних условий ЦБ своим решением намеревался «обеспечить увеличение депозитных ставок до уровней, необходимых, чтобы компенсировать возросшие девальвационные и инфляционные риски». Эта мера была, очевидно, перестраховочной. Сейчас, с учетом пройденной волны первых шоков, связанной с санкциями и постепенной стабилизацией ситуации ЦБ принял решение о постепенном смягчении: на внеплановом заседании Совета директоров 8 апреля текущего года было принято решение снизить ключевую ставку сразу на 3 п. п. до 17% годовых.

Потребительские настроения населения в феврале-марте резко ухудшились (что вполне естественно, с учетом геополитической напряженности, дестабилизации рубля и развертывания «санкционной войны» против России). Обращает на себя внимание реверс оценок населением перспектив развития страны: прогноз развития в течение пятилетия в марте даже подрос по сравнению с февралем – в то же время ожидания на текущий год резко ухудшились (в норме восприятие среднесрочных рисков выше, чем краткосрочных). Это может рассматриваться как индикатор перехода населения к «кризисному поведению».

Уровень инфляции, разумеется, подскочил. На 8 апреля 2022 года прирост потребительских цен с начала года составил уже почти 11% – из них 7,6% приходится на март. Позитивный факт в том, что инфляционный импульс, похоже, исчерпывается: максимума недельная инфляция достигла на рубеже февраля-марта. В основе успеха – перелом в динамике курса рубля от стремительного ослабления к укреплению и «отвязывание» внутренних цен на экспортные ресурсы от так называемого «экспортного эквивалента» (мировых цен в рублях минус затраты на транспортировку и пошлины). И то, и другое удалось достичь благодаря согласованным действиям Правительства и Банка России

Согласно прогнозу Всемирного банка (ВБ) валовой внутренний продукт (ВВП) России в 2022 году упадет на 11,2%. В 2023-2024 годах российская экономика компенсирует лишь незначительную часть этого провала, прибавив 0,6% и 1,3% соответственно. Инвестиции, по прогнозу ВБ, в 2022 году просядут на 16,9%. Экспорт товаров и услуг сократится на 30,9%, импорт – на 35,2%. Прогноз по индексу потребительских цен – 22%. Доля людей, живущих за чертой бедности, по оценке ВБ, вырастет в 2022 г до 12,8% с 11% в 2021 году. При этом необходимо отметить, что оценка Всемирного банка пессимистичнее прогнозов российских аналитиков, согласно опросу «Интерфакса» консенсус на 2022 г. предусматривает падение ВВП на 8,4%.

*Одно из главных определяющих значений для рынка недвижимости имеет состояние строительной сферы.*

Согласно официальному отчету Росстата объем введенного в России жилья по итогам первого квартала 2022 года увеличился на 65% и составил почти 30 млн кв. м. По данным ведомства, в январе – марте 2022 года в России было введено 29,2 млн кв. м жилья, это на 64,6% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Из введенного в первом квартале жилья 18,2 млн кв. м было построено населением. В этом сегменте квартальный прирост оказался еще выше и составил 87,4%.

По мнению Минстроя РФ «это очень хорошие показатели. Результат говорит сам за себя: строительная отрасль готова к вызовам и остается надежным локомотивом российской экономики. Наша задача сейчас принять все необходимые меры, чтобы эти темпы не снижались и дальше».

Ситуация в Омской области обозначилась в контексте общероссийской, но с некоторой спецификой. В частности, за первый квартал 2022 года индивидуальных жилых домов было сдано почти в два раза больше, чем многоквартирных домов.

Согласно данным Омскстата в январе – марте текущего года в Омской области было введено в эксплуатацию 167 тыс. кв. м жилья, что почти в три раза больше, чем в первом квартале прошлого года. При этом большая часть введенного в эксплуатацию жилья приходится на индивидуальное строительство – 103,7 тыс. кв. м. Многоквартирных домов сдали всего 7, общая площадь – 63,1 тыс. «квадратов».

По официальным данным Минстроя РФ за первый квартал этого года выдано разрешений на строительство жилья на 22% больше, чем за аналогичный период в прошлом. Это практически 8,8 млн. кв. метров. Проекты жилищного строительства по новым разрешениям реализуются в 81 субъекте Российской Федерации. Лидерами по выданным разрешениям на строительство являются Москва (1,16 млн. кв. м), Краснодарский край (0,63 млн. кв. м), Республика Башкортостан (0,53 млн. кв. м), Московская область (0,48 млн. кв. м), Тюменская область (0,38 млн. кв. м). По мнению руководства ведомства количество выданных разрешений на строительство показывает уверенный рост в течение всего первого квартала. Сейчас действует около 14 тыс. разрешений, по которым может быть построено 147 млн. кв. м жилья. Основная задача на сегодня – обеспечить сохранение темпов строительства и запустить новые проекты».

При этом необходимо отметить, что не все аналитики рынка разделяют такой оптимизм. По мнению Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА) по итогам 2022 года объем продаж новостроек сократится почти на треть. «Сейчас по многим проектам продажи квартир не начинаются, застройщики останавливают вывод лотов на рынок. По оценке, в этом году сокращение предложения квартир в новостройках и снижение продаж составит 30%. Это стабилизирует цены на недвижимость. Цены на недвижимость сохранятся на прежнем уровне».

*Для рынка жилой недвижимости сфера ипотечного кредитования, без преувеличения, является не только индикатором состояния, но и важнейшим двигателем развития.*

Повышение Центробанком РФ в феврале текущего года ключевой ставки до рекордных 20% повлекло за собой повышение ипотечных ставок. На пике ставки в Сбербанке поднимались выше 18%, в ВТБ — выше 23%.

Согласно данным Frank RG средняя ставка по ипотеке на первичное жилье на 1 апреля 2022 года составляла 21,41% годовых (от 13,8% до 27,7%), на вторичном рынке — 21,22% (от 13,8% до 24,5%).

По мнению Базис Инвестмент Компаний «с такими ставками — более 15% — никто брать ипотеку не будет, поэтому необходимо делать ипотеку доступной для поддержания спроса и предложения, для поддержки строительной отрасли. Этот вопрос понимают и обсуждают в правительстве, решения будут приниматься».

Ставки по льготной ипотеке были пересмотрены в сторону повышения: с 7% до 12%, при этом сумму лимита снова увеличили для регионов до 6 млн руб, а для Москвы, Подмосковья, Санкт-Петербурга и Ленинградской области — до 12 млн руб (ранее сумма составляла 3 млн руб для всех российских регионов, что практически лишило москвичей, петербуржцев и жителей крупных городов возможности воспользоваться программой, так как квартиры стоят в них заметно выше). Важным итогом 1 квартала 2022 года для ипотечного рынка стало то, что по трем разновидностям льготных ипотечных программ ставки остались на прежнем уровне: семейной — 6%, сельской — 3% и дальневосточной — 2%.

В марте 2022 года выдача ипотечных кредитов стала единственным выросшим сегментом в розничном кредитном портфеле банков благодаря льготным программам. Аналитики ЦБ РФ ожидают значительное по сравнению с 2021 годом изменение спроса и структуры выдач ипотечных кредитов в сторону субсидируемых кредитов на первичном рынке недвижимости. На льготную ипотеку делают ставку и застройщики, которые совместно с банками тоже субсидируют ипотечные ставки. Так, системообразующие застройщики — группы компаний «ПИК» и «Самолет» — предлагают клиентам ставки 6,99% и 5,99% соответственно на весь срок кредитования. Подобные программы поддержат спрос со стороны покупателей, так как для заметной их части они становятся единственным способом купить новое жилье.

Согласно мнению «Дом. РФ» по кредитам с господдержкой жилищные условия в этом году, согласно прогнозу, улучшат более полумиллиона российских семей. Аналитики данной структуры прогнозируют, что с учетом изменившихся условий в общей сложности по программам с господдержкой за весь 2022 год может быть выдано более 500 тыс. кредитов на 2,9 трлн руб. (для сравнения — в 2021 году по льготным программам было выдано 454 тыс. кредитов на 1,49 трлн руб.).

По статистике «Дом. РФ», в первом квартале 2022 года россияне оформили более 200 тыс. договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) на жилье в новостройках, из них 70% (142 тыс. сделок) — в ипотеку. Большинство ипотечных сделок пришлось на кредиты с господдержкой: по льготным программам было куплено 115 тыс. строящихся квартир. Это почти на четверть больше, чем за аналогичный период 2021 года.

Основные показатели, характеризующие социально-экономическое состояние Омской области, на основании данных Росстата ([https://omsk.gks.ru/publication\\_collection/document/27263#](https://omsk.gks.ru/publication_collection/document/27263#)) представлены в таблице 10.2

Таблица 10.2

	Май 2022 г.	Май 2022 г. в % к маю 2021 г.	Январь-май 2022 г. в % к январю-маю 2021 г.	Январь-май 2022 г. в % к январю-маю 2021 г.	Справочно январь-май 2021 г. в % к январю-маю 2020 г.
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	-	109,1	-	106,7	100,2
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по видам деятельности, млн рублей					
Добыча полезных ископаемых	364	118,2	1678	125,5	195,0

Обрабатывающие производства	41811	43,0	204157	47,3	129,7
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3596	103,8	29395	103,8	113,5
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1461	96,7	6837	110,2	123,6
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» <sup>2)</sup> , млн рублей	8723,9	98,1	39162,6	104,3	107,0
Ввод в действие жилых домов <sup>3)</sup> , тыс. кв. метров общей площади	34,6	116,0	296,6	в 2,9 р.	78,8
Оборот розничной торговли, млн рублей	33379,3	89,3	167776,5	99,1	101,1
Объем платных услуг населению, млн рублей	9873,2	102,0	49189,3	103,5	116,0
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	100,1 <sup>4)</sup>	118,3	-	111,9 <sup>5)</sup>	103,5 <sup>6)</sup>
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>7)</sup> , %	95,3 <sup>4)</sup>	112,4	-	100,6 <sup>5)</sup>	123,6 <sup>6)</sup>
Среднесписочная численность работников организаций (апрель, январь-апрель соответственно), тыс. человек	502,0	99,5 <sup>8)</sup>	499,9	99,5 <sup>9)</sup>	97,9 <sup>10)</sup>
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), тыс. человек	66,5 <sup>11)</sup>	91,9 <sup>12)</sup>	66,3	87,8	89,6
Численность безработных граждан, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, тыс. человек	12,6 <sup>13)</sup>	52,4 <sup>14)</sup>	13,1 <sup>15)</sup>	36,0	в 2,1 р.
Среднемесячная начисленная заработная плата (апрель, январь-апрель соответственно)					
номинальная, рублей	45501,7	111,2 <sup>8)</sup>	42645,1	110,8 <sup>9)</sup>	106,7 <sup>10)</sup>
реальная, %	-	93,7 <sup>8)</sup>	-	96,5 <sup>9)</sup>	100,7 <sup>10)</sup>

<sup>1)</sup> По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

<sup>2)</sup> Включая объем работ, не наблюдаемых прямыми статистическими методами.

<sup>3)</sup> С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

<sup>4)</sup> Май 2022 года в процентах к апрелю 2022 года.

<sup>5)</sup> Май 2022 года в процентах к декабрю 2021 года.

<sup>6)</sup> Май 2021 года в процентах к декабрю 2020 года.

<sup>7)</sup> Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутрироссийский рынок и на экспорт по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

<sup>8)</sup> Апрель 2022 года в процентах к апрелю 2021 года.

<sup>9)</sup> Январь-апрель 2022 года в процентах к январю-апрелю 2021 года.

<sup>10)</sup> Январь-апрель 2021 года в процентах к январю-апрелю 2020 года.

<sup>11)</sup> Данные приведены в среднем за март-май 2022 года.

<sup>12)</sup> Данные за март-май 2022 года в процентах к данным за март-май 2021 года.

<sup>13)</sup> Данные на конец мая 2022 года.

<sup>14)</sup> Данные на конец мая 2022 года в процентах к концу мая 2021 года.

<sup>15)</sup> В среднем за период.

**Инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед. Общая политическая и социально-экономическая обстановка в России и в Омской области в частности не позволяет говорить о благоприятной перспективе инвестиций в недвижимость и землю. Из-за секционной политики против России, не уверенность на рынках в 2021 г. сменилась на полную неопределенность в 2022 г. По этой причине снизилась активность всех рынков и, особенно, рынка недвижимости и земли.**

## 10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В соответствии с заданием на оценку, объектом оценки является: Квартира, назначение: жилое помещение. Площадь: общая 89,3 кв.м. Этаж: 10. Адрес (местоположение): г. Омск, бульвар Архитекторов, д. 17, корп. 1, кв. 48. Кадастровый номер 55:36:110106:5834.

Жилое помещение расположено в многоквартирном доме. Принимая во внимание объемно-планировочные и конструктивные характеристики жилого помещения: наличие отдельного входа, состав комнат (наличие санузлов, кухни, холлов, гардеробной, подсобных помещений, помещений для проживания), размеры дверных и оконных проемов, высота помещений, квадратура (по результатам визуального осмотра и изучения технической

документации), можно сделать вывод, что объект оценки относится к сегменту жилой недвижимости, и его подсегменту – квартиры.

При определении сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект учитывалась классификация, утвержденная органом Федеральной службы государственной статистики, включающая в себя 4 типа квартир.

*Квартиры низкого качества* – квартиры в домах первых массовых серий застройки, пониженной этажности (включая 5-этажные дома). Их отличает низкое качество строительных материалов, изношенность коммуникаций, неудобные планировки (часто были спроектированы как квартиры гостиничного (коридорного) типа с кухней и удобствами на этаже), с ограниченным набором инженерных коммуникаций, (не имеющие хотя бы одного из следующих видов коммунальных удобств: водопровода, канализации, центрального отопления, горячего водоснабжения). К такому типу можно отнести и квартиры в кирпичных домах XVIII - XIX веков постройки с деревянными перекрытиями, ограниченным набором инженерных коммуникаций.

*Квартиры среднего качества (типовые квартиры)* – квартиры в кирпичных, крупнопанельных домах, построенных по типовым проектам, и в отдельных случаях, в монолитных, в том числе монолитно-кирпичных домах. Как правило, это квартиры с наличием небольших подсобных помещений, возможно со смежными комнатами, совмещенным санузлом и т.д.

*Квартиры улучшенного качества* – квартиры в кирпичных, крупноблочных и крупнопанельных домах массовой типовой застройки, с улучшенными бытовыми характеристиками: наличием всех видов коммунальных удобств, как правило, изолированными комнатами, наличием больших подсобных помещений (т.е. имеющие более удобные и просторные планировки квартир). К этому типу квартир относятся также квартиры в монолитных, в том числе в монолитно-кирпичных домах. В таких домах выше качество применяемых строительных материалов и инженерных коммуникаций. За счет применения новых технологий может быть предусмотрена возможность изменения их планировок.

*Элитные квартиры* – квартиры в кирпичных и монолитных, в т.ч. монолитно-кирпичных, домах повышенной комфортности, построенных по индивидуальным проектам, а также в домах, построенных в конце XIX – начале XX веков, с металлическими перекрытиями и (возможно) лифтами, зачастую расположенных в историческом центре и представляющих культурно и архитектурную ценность. К этому типу относятся также квартиры в «сталинских» домах, построенных незадолго до и десятилетие после Великой Отечественной войны. Это преимущество кирпичные дома, с толстыми стенами, высокими потолками, большими просторными квартирами. Такие дома могут быть расположены либо непосредственно в центре города, либо вдоль основных магистралей.

Принимая во внимание вышеприведенную классификацию можно сделать вывод, что объект оценки относится к сегменту жилой недвижимости, и его подсегменту – квартиры улучшенного качества (типовые квартиры).

### 10.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

По итогам 1-го квартала 2022 года положительная динамика цен предложения на готовое жилье в продолжение тенденции всех текущих кварталов была отмечена во всех крупных городах РФ, за исключением Казани, в которой вторичный рынок «просел» на 5,9%. Самым существенным оказался рост годовых цен на рынке готового жилья в Челябинске (+ 15,5%) и Новосибирске (+ 14,0%). Необходимо отметить, что в очередной раз город Омск оказался одним из числа лидеров по росту цен на вторичном рынке жилья среди городов-миллионников (+ 10,7%). В наименьшей степени выросли цены в Екатеринбурге и Санкт-Петербурге (на 5,1% и 6,0% соответственно). Следует отметить, что в столичной Москве номинальная стоимость квадратного метра вторичного жилья практически приблизилась к психологически важной отметке в 400 000 руб.

По результатам 1-го квартала 2022 года коэффициент соотношения в ценах предложения на вторичном рынке жилья крупных городов РФ (Москва-Челябинск) сохранился на семикратном уровне (386 850 / 57 055 руб./кв.м). Пропорция московских и омских цен на жилье на фоне сопоставимости уровня динамик по итогам 1-го квартала 2022 года сохранилась в показателе 5,4 раза. Разница трендов между мегаполисами в растущих значениях (Казань и Челябинск) составила 21,4%.

*Сравнительная динамика цен предложения на вторичном рынке жилья в крупных городах РФ за 1 квартал 2022 года*

Таблица 10.3

Город	Цена предложения на начало января 2022 г. (руб. за кв.м)	Цена предложения на начало апреля 2022 г. (руб. за кв.м)	Изменение за 1 квартал 2022 г. (%)	Относительно динамики цен в Омске (%)
Москва	348 480	386 850	+ 11,0	+ 0,3
Санкт-Петербург	178 669	189 376	+ 6,0	- 4,7
Екатеринбург	97 910	102 890	+ 5,1	- 5,6
Казань	127 545	120 026	- 5,9	- 16,6
Уфа	84 525	89 755	+ 6,2	- 4,5
Челябинск	49 413	57 055	+ 15,5	+ 4,8
Тюмень	92 445	99 092	+ 7,2	- 3,5

Новосибирск	92 585	105 541	+ 14,0	+ 3,3
Красноярск	88 274	94 126	+ 6,6	- 4,1
<b>ОМСК</b>	<b>64 830</b>	<b>71 763</b>	<b>+ 10,7</b>	---

\* На основе собственного мониторинга источника данных «Росреалт» / [www.rosrealt.ru](http://www.rosrealt.ru)

Для оценки ситуации на рынке жилой недвижимости определена динамика количества уникальных предложений продажи, в том числе структурированная по количеству комнат и распределению по округам города Омска. Информация получена на основе сбора и обработки публичных предложений (оферты) посредством очистки массива от экстремальных значений, дублей и повторов. Данные по вторичному рынку жилья представлены в Диаграммах 10.1, 10.2 и 10.3.

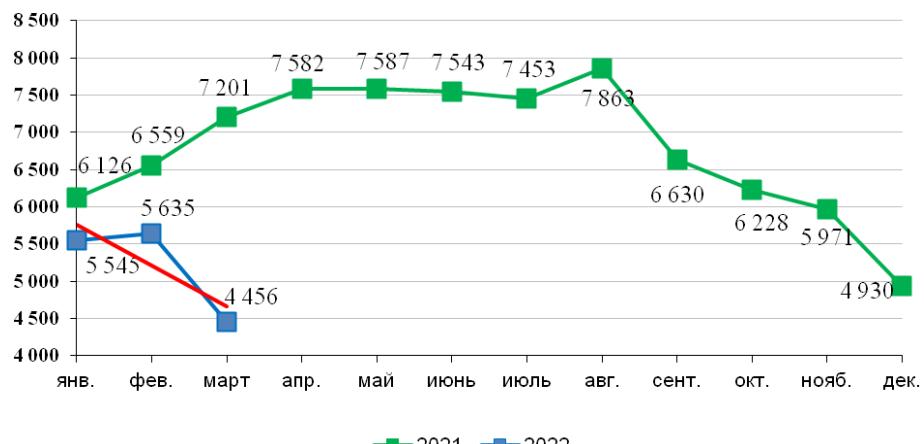


Диаграмма 10.1. Динамика предложения на рынке вторичного жилья в городе Омске в 2021 - 2022 гг. (шт.).

По итогам 1-го квартала 2022 года суммарное количество публичных оферты на вторичном рынке жилья составило 15 636 единиц, что на 9,6% меньше, чем в предыдущем квартале. Второй квартал подряд продолжился тренд снижения объема предложений в противовес ситуации первых трех кварталов 2021 года, характеризующихся общим ростом. Объем рынка достиг рекордно низкого за всю историю мониторинга уровня – номинальное значение составило 4 456 оферты. Учитывая общую социально-экономическую ситуацию, следует предположить, что сокращение вторичного рынка жилья является не локальным, а долговременным явлением. Данная ситуация обуславливается тем, что несмотря на то, что стремительный рост цен «вшел в конфликт» с возможностями покупательской способности, рынок характеризуется «вымыванием» количества предложений (значительная часть потенциальных продавцов либо не выставляет объекты на продажу, либо снимает их с продажи).

Необходимо отметить, что учитывая классическую закономерность рыночной экономики (больше предложение – меньше цена) можно прогнозировать на ближайшую перспективу второго квартала 2022 года сохранение роста средних цен на готовое жилье города Омска. При этом, ключевым фактором, безусловно, останется социально-экономическая ситуация, связанная с падением доходов населения и рекордным уровнем безработицы на фоне продолжающейся общей ситуации.

Спецификой рассматриваемого периода явилось то, что в январе и феврале объем рынка увеличивался (в частности – в январе на 12,6%), но мартовское резкое падение полностью нивелировало предыдущий рост. По итогам первого квартала рассматриваемого года объем предложений сократился на 9,7% и номинально составил психологически низкий уровень менее 5 000 оферты. Согласно обновленному прогнозу ежемесячных показателей объема рынка вторичного жилья, с учетом резкого увеличения ипотечных ставок, во втором квартале 2022 года объем предложений с высокой долей вероятности будет варьироваться в диапазоне от 4 000 до 5 000 публичных оферты.

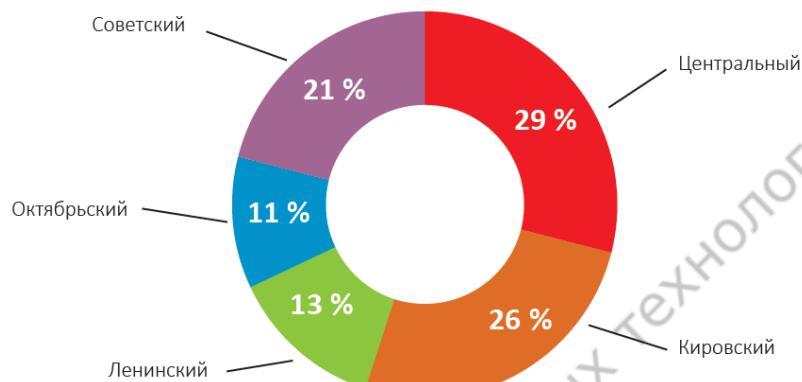


Диаграмма 10.2 Структура предложений на рынке вторичного жилья в разрезе административных округов города Омска по итогам 1 квартала 2022 года

По итогам 1-го квартала 2022 года на вторичном рынке жилья города Омска лидерство по максимальным объемам предложений уверенно сохраняется за Центральным административным округом, за рассматриваемый период снизившись на два процентных пункта до 29% общегородского объема рынка. Кировский АО продолжает сохранять свою нишу на уровне 26% рынка, традиционно оставаясь на втором месте по данному параметру. В суммарном аспекте Центральный и Кировский АО по итогам рассматриваемого периода представляют более половины (55%) всего вторичного рынка города Омска.

В течение рассматриваемого квартала удельная доля Советского административного округа, сохраняя свои «стабильные» позиции на одном уровне омского рынка, увеличилась на один пункт до параметра 21%. Обращает на себя внимание сопоставимость показателей Ленинского АО и Октябрьского АО – 13% и 11% от общегородской базы публичных офертов соответственно.

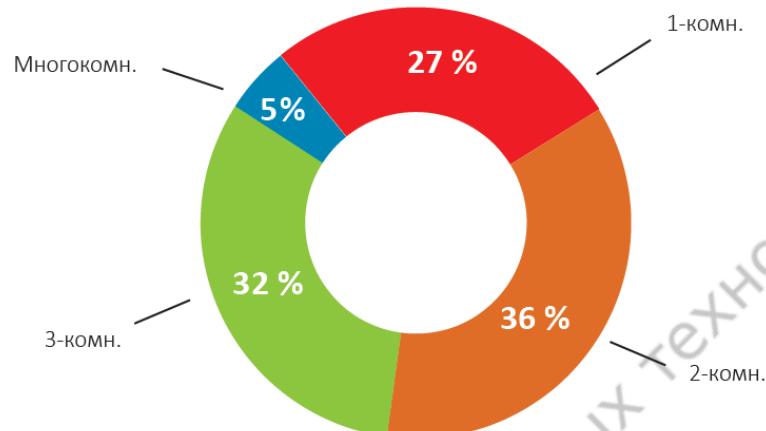


Диаграмма 10.3 Структура предложений на рынке вторичного жилья в разрезе комнатности квартир по итогам 1 квартала 2022 года

В целом, объемы предлагаемых к продаже вторичных объектов находятся в соотношении с территориальными размерами округов и исторически сложившейся плотностью жилой застройки. В частности, Центральный АО – это территория с максимальной плотностью многоэтажного фонда, а Ленинский и Октябрьский округа, в свою очередь, представляют собой наименьшую площадь со значительными промышленными зонами, либо существенными территориями индивидуальных жилых домов.

В течение 1-го квартала 2022 года удельная доля двухкомнатных квартир по отношению к предыдущему кварталу снизилась на один пункт до 36% генеральной совокупности на вторичном рынке предложений. При этом, «вес» однокомнатных квартир на рынке в отношении предыдущего квартала наоборот вырос на один процентный пункт до показателя 27% рынка. «Разрыв» количественных показателей между объемами двухкомнатных квартир в предложениях и количеством однокомнатных в рассматриваемый период продолжал не соответствовать общей пропорции в жилом фонде города Омска. С учетом обратного соотношения публичных офертов следует вывод о том, что, с одной стороны, двухкомнатные квартиры чаще, чем однокомнатные «выставляются» на продажу, а с другой стороны, имеют более высокий срок экспозиции. Необходимо отметить, что в течение рассматриваемого периода данная тенденция продолжилась.

По итогам 1-го квартала 2022 года на рынке готового жилья города Омска удельная доля трехкомнатных квартир несколько увеличилась до 32% рынка.

Показатель удельной доли многокомнатных (четыре комнаты и более) квартир в течение рассматриваемого периода вернулся к своему «традиционному» значению в 5% общегородского рынка.

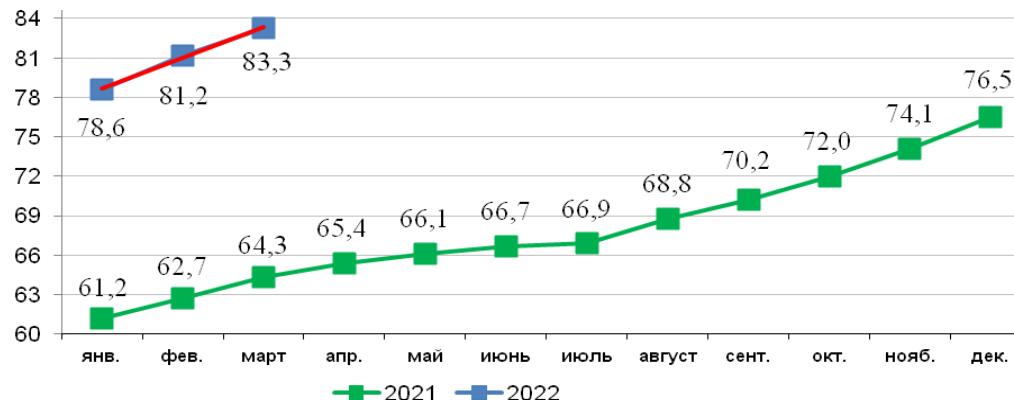


Диаграмма 10.4. Динамика средних цен предложения на рынке вторичного жилья города Омска в 2021-2022 гг. (тыс.руб. за кв.м)

Необходимо отметить несколько специфик изменения средних цен на вторичном рынке жилья в 1-ом квартале 2022 года:

1. Общий положительный тренд, сохранявшийся в течение 2021 года, продолжился в рассматриваемый период. Номинально показатель средней цены предложения за 1-й квартал 2022 года изменился с 76 500 до 83 300 руб./кв.м.

2. В целом, по итогам 1-го квартала 2022 года рост средних цен предложения составил 8,9%, что полностью сопоставимо с ростом в предыдущем квартале (9,0%). Таким образом, обозначившийся в течение 2021 года гиперрост цен на рынке готового жилья стабилизировался на соответствующей отметке. При этом в силу влияния комплекса иных факторов, можно предположительно сделать вывод о том, что в 2022 году подобный темп роста уже увеличиваться не будет, либо снизится.

3. Необходимо отметить, что в третьем квартале, месячные тренды роста во всех месяцах отличались сопоставимостью и равномерностью без «замедлений и ускорений» (идентичность внутриквартальной динамики). Данный факт свидетельствует об отсутствии в рассматриваемый период на вторичном рынке локальных, точечных факторов в помесячном измерении.

В целом, по итогам 1-го квартала 2022 года можно констатировать стабилизационную стадию роста цен на вторичном рынке жилья без локальных (помесячных) элементов при отсутствии какой-либо слабоотрицательной динамики. К сопутствующим причинам перманентного роста цен на готовое жилье следует отнести ситуацию с резким сокращением «ассортимента» и объема предложений, как на первичном, так и на вторичном рынках (дефицит).

Для анализа рынка жилой недвижимости представляется значимым сегментирование цен предложения в разрезе административных округов города Омска и комнатности квартир. Данные представлены в Таблице 10.4.

*Средние цены предложения на рынке вторичного жилья города Омска по итогам 1 квартала 2022 года  
(тыс. руб. за кв.м)*

Таблица 10.4

Округ	Средняя цена				Средняя цена по округам
	1-к.кв.	2-к.кв.	3-к.кв.	4-к. +кв.	
Кировский	93,1	87,8	83,3	77,8	85,5
Ленинский	77,3	76,2	73,9	69,9	74,3
Октябрьский	78,3	72,0	72,8	67,7	72,7
Советский	87,9	77,5	75,0	73,7	78,5
Центральный	91,5	86,7	87,3	91,5	89,3
Средняя цена	85,6	80,0	78,5	76,1	83,3

По результатам 1-го квартала 2022 года средние цены предложения на готовое жилье в разрезе комнатности обозначились положительным трендом по всем без исключения категориям квартир. По итогам квартала в отличие от предыдущего периода уровень роста средних цен на однокомнатные квартиры (8,6%) являлся сопоставимым с ростом цен на двухкомнатные квартиры (9,5%) составив по номиналу – 85 600 руб./кв.м и 80 000 руб./кв.м соответственно. Трехкомнатные квартиры вторичного рынка обозначились чуть менее выраженной динамикой – 7,4% (78 500 руб./кв.м). В контексте номинальных значений в рассматриваемый квартал зафиксированы близко сопоставимые показатели средней цены за кв.м двухкомнатных квартир и средней ценой предложения трехкомнатных квартир.

В течение 1-го квартала 2022 года в территориальном аспекте положительная динамика средних цен предложения была отмечена по всем без исключения административным округам. Наибольший рост был зафиксирован на вторичное жилье Советского АО и Центрального АО – в этих округах рост составил 11,3% и 9,9% соответственно, в наименьшей степени положительная динамика была зафиксирована на территории Октябрьского округа (+ 5,9%). По итогам квартала выраженным лидером по уровню средних цен предложения, оставался Центральный АО (89 300 руб./кв.м), превышение показателя над самым «дешевым» Октябрьским АО (72 700 руб./кв.м) составило почти 23%.

Комплексное сегментирование вторичного рынка по итогам 1-го квартала 2022 года выявило следующую ситуацию: более всего по сравнению с предыдущим периодом выросли цены предложения на однокомнатные квартиры Кировского АО (+ 9,6%) и Центрального АО (+ 9,9%). В наименьшей степени выросли цены предложения на трехкомнатные квартиры, расположенные в Октябрьском АО (квартальный рост составил всего 4,0%).

#### **10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

На основе исследования рынка жилой недвижимости определены основные факторы, влияющие на стоимость. Все факторы можно подразделить на две группы: экономические (поправки 1-й группы элементов сравнения) и физические (поправки 2-й группы элементов сравнения).

Экономические факторы:

- Передаваемые имущественные права.

- Условия финансирования
- Условия рынка (дата сделки/предложения).
- Уторговывание.
- Условия продажи.

Физические факторы:

- Местоположение
- Площадь кухни
- Этаж расположения
- Наличие балкона (лоджии)
- Год постройки дома
- Материал стен дома
- Вид из окон
- Качество отделки
- Наличие мебели
- Площадь

#### ***Передаваемые имущественные права.***

Цена сделки всегда зависит от передаваемых имущественных прав. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом.

На рынке вторичной жилой недвижимости осуществляется реализация одного вида прав: право собственности.

Передаваемые имущественные права для объектов недвижимости могут ограничиваться частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

- Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.
- Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями.

Отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда: собственник строения при сделке передает покупателю не право собственности, а право аренды или иное имущественное право на земельный участок; имеется или отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок.

Так как на рынке вторичной жилой недвижимости имеется достаточное количество предложений по реализации права собственности, для расчетов принимаются объекты аналоги с передаваемыми имущественными правами, аналогичными объекту оценки.

#### ***Условия финансирования.***

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования:

- продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.
- платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая залоговые; передачи материальных ресурсов

На рынке жилой недвижимости выявлены только сделки с денежными средствами.

#### ***Условия рынка (дата сделки/предложения).***

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировка подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

Корректировка вводится по результатам анализа динамики изменения цен на рынке г. Омска в период между датой оценки и датой продажи/ выставления на продажу аналогов (диаграмма 10.4).

**Уторговывание** - ответственное звено коммерческих переговоров, когда покупатель стремится снизить первоначально названную продавцом цену, используя убедительные доводы, тактические и психологические приемы.

Так как указанные в открытых источниках информации (газеты, журналы, сайты) величины цен аналогов отражают не фактическую цену сделки купли-продажи, а только цену предложения, необходимо указанные цены предложения скорректировать в меньшую сторону, ввиду того, что цена сделки при текущем состоянии рынка недвижимости в г. Омске, отличается от цены предложения в меньшую сторону. Величина скидок для каждой группы объектов определялась экспертным путем. Данные приведены в таблице 10.5. [2.1]:

*Скидки на цену предложения объектов жилой недвижимости (интервал):*

Таблица 10.5

Тип объекта	Скидка от цены предложения до цены сделки при продаже объекта, %		
	Мин. значение	Макс. значение	Среднее значение
Однокомнатные квартиры	0,4%	4,5%	2,45%
Двухкомнатные квартиры	1,1%	5,3%	3,2%
Трехкомнатные квартиры	1,4%	5,9%	3,65%
Элитные квартиры	2,8%	10,0%	6,4%
Коттеджи	3,2%	13,0%	8,1%
Частные дома	2,5%	9,3%	5,9%

**Условия продажи** включают прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

- финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно за счет снижения цены.
- учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собою отношениями купли-продажи и аренды одновременно.
- наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной.

Анализ реальных сделок омского рынка жилой недвижимости (Интернет сайт [www.omskrielt.com](http://www.omskrielt.com), [www.gorod55.ru](http://www.gorod55.ru), [www.mlsn.ru](http://www.mlsn.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru)), показывает, что скидка на ускоренную продажу может составлять до 30%, а срок экспозиции может составлять от одной недели до одного месяца.

В таблице 10.6 представлены диапазон и средние значения типичных экспозиций (единица показателя – календарный месяц) по основным типам жилья.

*Средние сроки экспозиции жилых объектов*

Таблица 10.6

Тип жилья	Минимум	Максимум	Среднее
Однокомнатные квартиры	1,0	3,4	2,2
Двухкомнатные квартиры	1,1	4,4	2,75
Трехкомнатные квартиры	2,1	6,1	4,1
Элитные квартиры	3,9	11,1	7,5
Коттеджи	3,3	11,9	7,6
Частные дома	2,7	7,4	5,05

**Месторасположение.**

Стоимость недвижимости зависит от месторасположения: чем больше расстояние от исторического и делового центра города, тем меньше стоимость. Отрицательно на стоимость недвижимости влияет соседство с частным сектором, промышленными зонами, неразвитость инфраструктуры района расположения, удаленность от основных транспортных магистралей города. Зависимость стоимости квартиры от месторасположения (по округам) отражена в таблице 10.4.

**Площадь кухни.**

Одним из немаловажных факторов, влияющих на формирование рыночной стоимости объекта жилой недвижимости, является площадь кухни (первое место по значимости согласно мнению экспертов). Квартиры с кухнями 6 кв.м и ниже приняты за исходное (нулевое) значение. Корректировки по данному параметру для объектов аналогов (в %) представлены ниже.

*Корректировки стоимости удельного показателя объектов жилой недвижимости при разных площадях кухонь*

Таблица 10.7

Площадь кухни	Минимум	Максимум	Среднее
6 кв.м и менее	0	0	0
от 6 кв.м до 9 кв.м	0,7%	2,9%	1,8%

от 9 кв.м до 12 кв.м	2,4%	4,5%	3,45%
более 12 кв.м	3,5%	5,7%	4,6%

В таблице 10.8. приведены значения скидок (надбавок) при всех возможных сочетаниях площади кухни у объекта оценки и объекта-аналога. Приведенные в таблице 10.8 значения рассчитаны на основе значений, приведенных в таблице 10.7. Общая формула для расчета значения скидки (надбавки) для различных сочетаний характеристик объекта оценки и объекта-аналога следующая:

$$(((I+K_{oo}) / (I+K_{oa})) - 1) * 100,$$

где  $K_{oo}$  и  $K_{oa}$  – скидка (надбавка) соответствующая объекту оценки и объекту-аналогу соответственно, по отношению к объекту с нулевым значением скидки (надбавки).

*Например:*

Площадь кухни объекта оценки 13 кв.м. ( $K_{oo} = 4,6\%$ ) (см. таблицу 10.7.), площадь кухни объекта-аналога 7 кв.м. ( $K_{oa} = 1,8\%$ ) (см. таблицу 10.7.), подставив значения в формулу получим:

$$(((1+(4,6\%)) / (1+(1,8\%))) - 1) * 100 = ((1,046 / 1,018)) - 1) * 100 = (1,027 - 1) * 100 = 2,75\%$$

Таблица 10.8

<i>Объект аналог</i>	<i>6 кв.м и менее</i>	<i>от 6 кв.м до 9 кв.м</i>	<i>от 9 кв.м до 12 кв.м</i>	<i>более 12 кв.м</i>
<i>Объект оценки</i>				
6 кв.м и менее	0,00%	-1,77%	-3,33%	-4,40%
от 6 кв.м до 9 кв.м	1,80%	0,00%	-1,59%	-2,68%
от 9 кв.м до 12 кв.м	3,45%	1,62%	0,00%	-1,10%
более 12 кв.м	4,60%	2,75%	1,11%	0,00%

### *Этаж расположения.*

Одним из важнейших факторов определяющих стоимость продажи объекта жилой недвижимости является расположение на определенном этаже здания. В случае отсутствия специфики местоположения дома (дефицит коммерческой недвижимости, видовые характеристики и т.п.) ликвидность крайних этажей в силу ряда причин, безусловно, ниже, чем средних этажей. Согласно определенному эксперты путем рейтингу значимости характеристик квартир «не первый этаж» занимает второе место и «не последний этаж» четвертое место в предпочтениях покупателей жилья. В нижеприведенной таблице представлены соответствующие корректировки.

*Корректировки на этаж для жилых помещений*

Таблица 10.9

<i>Объект аналог</i>	<i>Первые этажи</i>	<i>Средние (не крайние) этажи</i>	<i>Последние этажи</i>
<i>Объект оценки</i>			
Первые этажи	1	0,944	0,987
Средние (не крайние) этажи	1,059	1	1,046
Последние этажи	1,013	0,956	1

### *Вид из окна.*

Безусловной характеристикой, оказывающей влияние на величину стоимости жилой недвижимости, является вид из окна. В ходе настоящего исследования была определена оптимальная сегментация данного параметра. Соответствующие корректировки отражены в таблице.

*Корректировки на вид из окна*

Таблица 10.10

<i>Объект аналог</i>	<i>Непривлекательный вид (промышленная зона, газольдеры, мусорные баки и т.п.)</i>	<i>На улицы, дороги, проезды, магистрали, шоссе с активным транспортным потоком</i>	<i>Места массового скопления людей (площади, развлекательные центры)</i>	<i>Огороженный «тихий» двор</i>	<i>Объекты рекреации (река, набережная, парк, лес и т.д.)</i>
<i>Объект оценки</i>					
Непривлекательный вид (промышленная зона, газольдеры, мусорные баки и т.п.)	1	0,974	0,968	0,961	0,941
На улицы, дороги, проезды, магистрали, шоссе с активным транспортным потоком	1,027	1	0,994	0,987	0,966
Места массового скопления людей (площади, развлекательные центры)	1,033	1,006	1	0,993	0,972

Огороженный «тихий» двор	1,040	1,013	1,007	1	0,979
Объекты рекреации (река, набережная, парк, лес и т.д.)	1,063	1,035	1,029	1,022	1

#### *Срок эксплуатации жилого дома.*

Год постройки дома, т.е. его «взраст» непосредственно влияет на стоимость жилого объекта. В представленной таблице указаны понижающие корректировки для квартир аналогов (в %), в зависимости от срока эксплуатации здания. За исходное значение приняты жилые дома, с года постройки которых прошло не более 5 лет.

#### *Корректировки на год постройки жилого дома*

Таблица 10.11

Срок эксплуатации жилого дома	Корректировка, %
до 5 лет	0
от 5 до 10 лет	- 2,8
от 10 до 20 лет	- 6,5
от 20 до 40 лет	- 10,6
более 40 лет	- 14,4

В таблице 10.12 приведены значения скидок (надбавок) при всех возможных сочетаниях срока эксплуатации объекта оценки и срока эксплуатации объекта-аналога. Приведенные в таблице 10.12 значения рассчитаны на основе значений, приведенных в таблице 10.11. Общая формула для расчета значения скидки (надбавки) для различных сочетаний характеристик объекта оценки и объекта-аналога следующая:

$$(((I+K_{oo}) / (I+K_{oa})) - 1) * 100,$$

где  $K_{oo}$  и  $K_{oa}$  – скидка (надбавка) соответствующая объекту оценки и объекту-аналогу соответственно, по отношению к объекту с нулевым значением скидки (надбавки).

*Например:*

Срок эксплуатации объекта оценки 15 лет ( $K_{oo} = 6,5\%$ ) (см. таблицу 10.11), срок эксплуатации объекта-аналога 25 лет ( $K_{oa} = 10,6\%$ ) (см. таблицу 10.11), подставив значения в формулу получим:

$$(((1+(6,5\%)) / (1+(10,6\%))) - 1) * 100 = ((1,065 / 1,106)) - 1) * 100 = (0,9629 - 1) * 100 = -3,71\%$$

Таблица 10.12

Объект аналог Объект оценки	до 5 лет	от 5 до 10 лет	от 10 до 20 лет	от 20 до 40 лет	более 40 лет
до 5 лет	0,00%	2,88%	6,95%	11,86%	16,82%
от 5 до 10 лет	-2,80%	0,00%	3,96%	8,72%	13,55%
от 10 до 20 лет	-6,50%	-3,81%	0,00%	4,59%	9,23%
от 20 до 40 лет	-10,60%	-8,02%	-4,39%	0,00%	4,44%
более 40 лет	-14,40%	-11,93%	-8,45%	-4,25%	0,00%

#### *Наличие балкона (лоджии).*

Наличие балкона или лоджии в квартире представляется значимым для потребителя и, соответственно, влияет на стоимость объекта жилой недвижимости – третье место по значимости факторов ценообразования согласно экспертному мнению. За исходное (нулевое) значение приняты квартиры без балкона и лоджии. Рекомендуемые величины корректировок (в %) указаны ниже.

#### *Корректировки на наличие балкона (лоджии)*

Таблица 10.13

Наличие балкона (лоджии)	Минимум	Максимум	Среднее
Соотношение цен квартир с балконом или лоджией к ценам аналогичных квартир без балкона или лоджии	2,5%	5,5%	4,0%

В таблице 10.14 приведены значения скидок (надбавок) при всех возможных сочетаниях наличия балкона объекта оценки и наличия балкона объекта-аналога. Приведенные в таблице 10.14 значения рассчитаны на основе значений, приведенных в таблице 10.13. Общая формула для расчета значения скидки (надбавки) для различных сочетаний характеристик объекта оценки и объекта-аналога следующая:

$$(((I+K_{oo}) / (I+K_{oa})) - 1) * 100,$$

где  $K_{oo}$  и  $K_{oa}$  – скидка (надбавка) соответствующая объекту оценки и объекту-аналогу соответственно, по отношению к объекту с нулевым значением скидки (надбавки).

*Например:*

Объект оценки – квартира без балкона ( $K_{oo} = 0,0\%$ ) (см. таблицу 10.13), объект-аналог квартира с балконом ( $K_{oa} = 4,0\%$ ) (см. таблицу 10.13), подставив значения в формулу получим:

$$(((1+(0,0\%))/(1+(4,0\%))-1)*100 = ((1,00/1,04))-1) * 100 = (09615-1) * 100 = -3,85\%$$

Таблица 10.14

<i>Объект аналог</i>	<i>Квартира без балкона (лоджии)</i>	<i>Квартира с балконом (лоджией)</i>
<i>Объект оценки</i>		
Квартира без балкона (лоджии)	0,00%	-3,85%
Квартира с балконом (лоджией)	4,0%	0,00%

### Материал стен

Характеристикой, непосредственно влияющей на определение стоимости жилого объекта, является материал несущих стен дома. Для многоэтажных жилых домов были рассчитаны корректирующие коэффициенты на материал стен. При этом были рассмотрены следующие категории несущих конструкций и стен:

«Монолит» – жилые здания, несущие конструкции в которых выполнены по монолитной технологии.

«Монолито-каркасный» – жилые здания, несущие конструкции в которых выполнены по монолитно-каркасной технологии, в том числе – облицованные кирпичом, керамогранитом и т.п.

«Кирпич» – жилые дома с несущими стенами из кирпичей или керамических и силикатных блоков.

«Панель» - жилые здания с несущими стенами из железобетонных панелей или с несущим каркасом из железобетонных элементов с навешанными железобетонными панелями.

Корректировочные коэффициенты представлены ниже.

### Корректировки на материал стен

Таблица 10.15

<i>Объекты аналоги</i>	Кирпич	Монолито-каркас	Монолит	Панель
<i>Объект оценки</i>				
Кирпич	1	1,009	1,017	1,034
Монолитно-каркасный	0,991	1	1,008	1,025
Монолит	0,983	0,992	1	1,017
Панель	0,967	0,976	0,984	1

Безусловным фактором, влияющим на стоимость жилого объекта, является *наличие и уровень его внутренней отделки (ремонта)*. За исходное значение приняты квартиры, требующие полного ремонта, без отделки. Качество ремонта сегментировано по основным категориям. Ниже представлены сводные результаты экспертного опроса в виде диапазона и средних значений стоимости.

### Корректировка на качество отделки

Таблица 10.16

<i>Уровень ремонта квартир</i>	<i>Минимум, руб./кв.м.</i>	<i>Максимум, руб./кв.м.</i>	<i>Среднее, руб./кв.м.</i>
Без отделки	-	-	-
Черновая отделка	2000	3000	2500
Вайт-бокс	3000	7000	5000
Простая («массовые» отделочные материалы в среднем ценовом сегменте)	6000	10000	8000
Улучшенная (с элементами дизайна, качественные и брендовые материалы, работы выполняли опытные специалисты)	8000	15000	11500
Элит (индивидуальные дизайнерские работы, элитные материалы, работы выполняли профессионалы)	15000	25000	20000

Результаты экспертного опроса были дополнительно подтверждены мониторингом стоимости:

- строительных отделочных материалов и элементов инфраструктуры квартир, предлагаемых на рынке города Омска;

- необходимых видов услуг на внутренние отделочные работы в городе, предоставляемых специализированными организациями в городе Омске.

В затратной части на элементы инфраструктуры квартиры и отделочные материалы включены расходы на приобретение: окон, входных и межкомнатных дверей, настенных обоев, линолеума (ламината), керамической плитки, сан.техники, натяжных потолков. При расчетах учтены соответствующие категории цен в зависимости от уровней отделки помещений.

В расходы за услуги на внутренние отделочные работы включены среднерыночные цены, сформировавшиеся на омском рынке. В категории «удовлетворительная отделка (эконом)» расходы на услуги специализированных организаций включены только по установке окон и входных/межкомнатных дверей.

При определении рыночной стоимости жилого объекта необходимо учитывать, что стоимость отделочных работ не всегда полностью может быть включена в итоговую рыночную стоимость. Таким образом, инвестор, который приобрел жилое помещение без ремонта за сумму  $X$ , а затем, сделав в нем ремонт на сумму  $Y$ , при продаже объекта, не менее чем в половине случаев, получает рыночную стоимость меньшую, чем сумма  $X + Y$ .

Экспертным путем было выявлено отсутствие прямой зависимости изменения рыночной стоимости от качества отделки, определяемое через величину затрат на ремонтные работы. Таким образом, при расчете корректировки на качество существует необходимость коррекции величины расходов на отделочные работы в сторону уменьшения. Экспертами были разработаны корректирующие коэффициенты, которые для жилой недвижимости находятся в интервале от 1 до 0,5.

Факторами, влияющими на стоимость отделочных работ, принято считать:

*Повышающие стоимость отделки:*

- Наличие элементов отделки из категории отделки лучшего качества;
- Незначительный срок, прошедший после проведения ремонта;
- Материалы и качество работ удовлетворяют наилучшим параметрам качества для соответствующей категории;

• Отсутствие дефектов отделки.

*Понижающие стоимость отделки:*

- Наличие элементов отделки из категории отделки худшего качества;
- Значительный срок, прошедший после проведения ремонта;
- Материалы и качество работ характеризуются низкими качественными показателями для соответствующей категории;

• Наличие дефектов отделки.

#### ***Корректировка на наличие мебели.***

Очень часто в оценочной практике приходится в качестве аналогов для расчета стоимости квартир использовать оферты о продаже квартир, которые продаются вместе с определенным набором мебели. Чаще всего, при продаже квартир в них остается кухонная мебель и встроенные шкафы.

Если стоимость оцениваемой квартиры рассчитывается без учета стоимости мебели, а у квартиры-аналога мебель присутствует в предложении о продаже, необходимо введение специальной понижающей корректировки на наличие мебели в предложении о продаже квартиры-аналога.

#### ***Корректировка на наличие (отсутствие) мебели***

Таблица 10.17

Объект оценки (квартира без мебели)	Объект-аналог (корректировка в %)		
	Квартира без мебели	В квартире имеется кухонный гарнитур	В квартире кухонный гарнитур и прочая мебель
Значение мин, %	-	-1,5%	-3,9%
Значение макс, %	-	-3,8%	-7,2%
Значение среднее, %	-	-2,7%	-5,6%

#### ***Корректировки на площадь объектов жилой недвижимости.***

Площадь является ключевым фактором для идентификации объектов жилой недвижимости (комнаты, квартиры, жилого дома) и она влияет на их ценообразование.

Однако, имеет обратную зависимость: с увеличением площади объекта, его удельная цена снижается.

Чем больше площадь объекта и, соответственно, его полная стоимость, тем меньше потенциальных покупателей, способны его приобрести. Как правило, такие покупатели требуют установить меньшую удельную цену за более масштабные объекты, так называемая «скидка на крупную покупку».

Далее в таблицах приведены интервалы шкал для двух сегментов рынка жилой недвижимости – квартир и жилых домов.

Дальнейшая обработка приведенных в таблицах данных, методом наименьших квадратов позволила построить степенные функции, выражающие непрерывную зависимость цены объектов жилой недвижимости от их площади. Соответствующие рисунки приведены после каждой из таблиц.

#### ***Корректировки на площадь квартир***

Таблица 10.18

Площадь объекта аналога, кв.м. (интервал)	Площадь объекта оценки, кв.м.					
	до 32	от 33 до 54	от 55 до 65	от 66 до 90	от 91 до 120	свыше 120
Площадь объекта аналога, кв. м. (значение для построения диаграммы)	32,0	43,5	60,0	78,0	105,5	120,0
Размер скидки применяемой к объекту оценки по отношению к стоимости объекта-аналога площадью до 32 кв.м	1,000	0,950	0,897	0,866	0,816	0,781

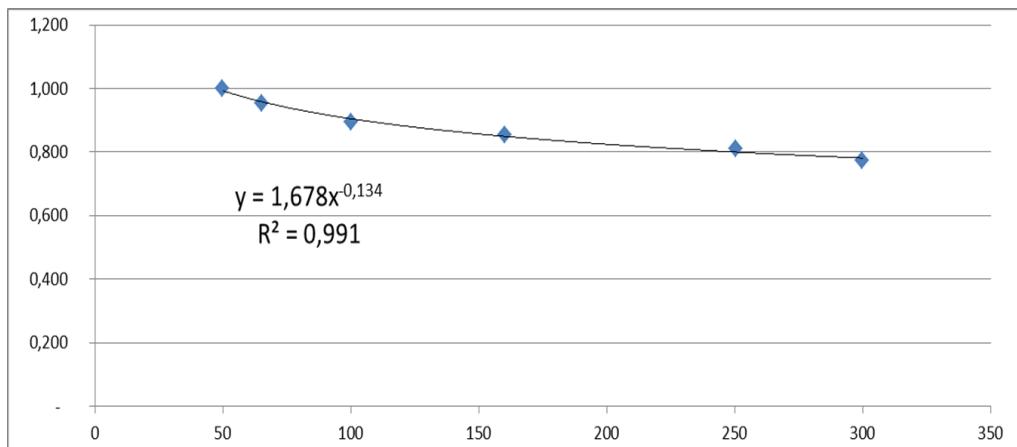


Диаграмма 10.5. Влияние фактора масштаба на стоимость.

При внесении корректировки на площадь для объектов жилой недвижимости следует руководствоваться формулами для расчета поправки на различия в площади объектов, приведенными в следующей таблице.

Влияние площади объектов жилой недвижимости на их стоимость

Таблица 10.19

Сегмент рынка жилья	Уравнение, описывающее зависимость величины корректировки от площади жилого объекта	Формула для расчета поправки на различия в площади жилых объектов
Комнаты и квартиры	$y = 1,8705x^{-0,179}$	$K_s = (S_o / S_a)^{-0,179}$
Жилые дома и коттеджи	$y = 1,678x^{-0,134}$	$K_s = (S_o / S_a)^{-0,134}$

Примечание к таблице:

$K_s$  – корректировка на площадь (корректирующий коэффициент);

$S_o$  – площадь объекта оценки;

$S_a$  – площадь объекта-аналога.

Примечание: При проведении анализа ценообразующих факторов, был использован сборник:

«Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска, 1 квартал 2022г.» НП «Омская коллегия оценщиков». [2.1]

## 10.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО СЕГМЕНТА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В контексте 2020 года, когда динамика цен на рынке недвижимости подчинялась ограниченному числу факторов, в 2021 году число факторов увеличилось значительно. Наиболее важными изменениями, которые произошли в макроэкономической среде и повлияли на стоимость объектов, является снижение численности предложения, государственная программа по поддержке семьи и детства, снижение ипотечных ставок, кредитные каникулы, низкий уровень доходности депозитов. Все эти факторы действовали одновременно, что создало синергетический эффект, который выразился в увеличении цен рынке жилья. Помимо указанных выше основных факторов, на рост стоимости жилья так же повлияли различные последствия пандемии COVID-19: закрытие границ и авиасообщений, дефицит рабочей силы в строительных компаниях, переход на дистанционный характер работы, что, соответственно, увеличило ценность жилья, которое для многих российских граждан стало так же местом работы.

В конце февраля 2022 года риелторы отметили резкий всплеск спроса на жилье. Как считают эксперты, это было связано с тем, что клиенты банков, получившие одобрение на ипотеку по «старой» ставке, стремились как можно скорее осуществить сделку на выгодных условиях. Второй тип покупателей, стремившихся как можно быстрее приобрести недвижимость после 24 февраля, — это люди, которые были обеспокоены вопросом о сохранении своих сбережений. Наблюдая за падением рубля, они испугались обесценивания накоплений. Однако сейчас внезапная буря почти утихла. Сейчас интерес к рынку недвижимости среди омичей угасает — высокая ставка по ипотеке отпугивает потенциальных покупателей. Эксперты считают, что на смену кратковременному повышению спроса придет стагнация.

Информация о ценах приведена в таблице 10.4. Ликвидность квартир, предлагаемых к продаже на рынке жилой недвижимости самая высокая из всех представленных на рынке жилой недвижимости объектов (срок экспозиции и скидка на торг наименьшие из представленных на рынке объектов недвижимости).

Рынок аренды жилой недвижимости развит, но продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет собрать достоверную информацию и сделать выводы о рынке аренды жилой недвижимости.

## 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает следующие этапы:

### 1. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта оценки.

На данном этапе Оценщик определяет наиболее эффективное использование объекта оценки, в соответствии с которым его стоимость будет наибольшей.

### 2. Определение стоимости объекта оценки.

На данном этапе Оценщик определяет стоимость объекта оценки с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом Оценщик выбирает метод (или методы) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществляет необходимые расчеты. Оценщик обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке:

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

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

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

Оценщик самостоятельно определяет в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

### 3. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

На данном этапе, Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

## 12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценки рыночной стоимости недвижимости.

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

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Объектом оценки является: *Квартира, назначение: жилое помещение. Площадь: общая 89,3 кв.м. Этаж: 10. Адрес (местоположение): г. Омск, бульвар Архитекторов, д. 17, корп. 1, кв. 48. Кадастровый номер 55:36:110106:5834.*

Целью исследования является определение рыночной стоимости объекта оценки.

В соответствии с требованиями п. 17 ФСО-7 [1.5] анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Фактическое использование другой части помещений – жилые помещения.

*Таким образом, наиболее эффективным, а так же единственным возможным вариантом использования объекта оценки является использование в соответствии с функциональным назначением, т.е. в качестве помещения жилого назначения (квартиры).*

## 13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При определении рыночной стоимости возможно использование следующих подходов:

- Затратный подход
- Сравнительный подход
- Доходный подход

Рассмотрим возможность применения данных подходов при определении рыночной стоимости объекта оценки.

### 13.1. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДВУХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- **Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

- **Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

- **Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности при вычислениях.

Кроме того, Оценщику абсолютно не известны случаи подобного «изощрённого» приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал в собственность одну квартиру в многоквартирном доме посредством его строительства.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик пришел к выводу, что применение затратного подхода невозможно в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно п. 19 ФСО-1.

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

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика также имелся аргумент. Несмотря на существующий в омском регионе развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договоры аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достоверную информацию о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход в данном случае не применим в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно п. 16 ФСО-1.

*По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.*

## 13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта. При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

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 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 объекта, 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 «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

### Выбор объектов-аналогов

В качестве фактического материала для отбора аналогов использовались информация с открытых специализированных Интернет сайтов (распечатки приведены в Приложении).

Объекты недвижимости отбирались по совокупности следующих признаков:

- схожее функциональное назначение объектов. В качестве объектов-аналогов были отобраны 3-х комнатные квартиры.
- схожее месторасположение (квартиры расположены в многоэтажных жилых домах, расположенных в районе улиц: б. Архитекторов, Ватутина, Дмитриева и проездом между б. Архитекторов и Дмитриева).
- схожие объемно-планировочные и конструктивные решения (помещения жилого назначения (квартиры), являющиеся частью многоэтажных жилых домов, с, наличием основных и вспомогательных помещений (жилые комнаты, кухня, санузел, коридор и пр.); с соответствующей жилым помещениям отделкой).

Так же при выборе объектов учитывался объем информации отраженной в оферте (для анализа отбирались предложения, содержащие максимальное количество информации, характеризующей объект недвижимости, в свободном доступе).

### Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Сравнительный анализ заключался в сравнении объекта оценки и объектов-аналогов по всем элементам сравнения (ценообразующим факторам).

### **Выбор единиц сравнения**

В качестве единиц сравнения, наиболее часто применяемых в оценочной практике при оценке объектов недвижимости, используются следующие единицы сравнения: стоимость объекта в целом, стоимость 1 кв.м. общей либо полезной (жилой) площади объекта, стоимость 1 куб. м. объекта. Для целей данной оценки в качестве единицы сравнения принята стоимость 1 кв.м. общей площади объекта оценки. Данная единица сравнения является наиболее типичной для помещений подобных объекту оценки и объектам-аналогам. Использование в качестве единицы сравнения стоимости объекта в целом, по мнению Исполнителя не допустимо, так как рассматриваемые объекты значительно отличаются величиной общей площади. Использование в качестве единицы сравнения 1 куб. м. объекта недвижимости так же недопустимо, в связи с тем, что данная единица не является типичной при формировании стоимости.

Таблица 13.1

Элементы сравнения	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5
Цена, руб.	-	9 500 000	10 950 000	13 900 000	9 500 000	6 500 000
Общая площадь, м <sup>2</sup>	<b>89,3</b>	84,3	97,1	121,0	100,0	82,0
Цена за единицу общей площади, руб./м <sup>2</sup>	-	112 693	112 770	114 876	95 000	79 268
Передаваемые имущественные права	<b>право собственности</b>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	<b>типичные</b>	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (дата сделки/предложения)	<b>август 2022 г.</b>	август 2022 г.	август 2022 г.	август 2022 г.	август 2022 г.	август 2022 г.
Условия продажи	<b>рыночные</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Форма продажи	-	комиссионная продажа (цена предложения)	комиссионная продажа (цена предложения)	комиссионная продажа (цена предложения)	комиссионная продажа (цена предложения)	комиссионная продажа (цена предложения)
Местоположение	<b>б-р Архитекторов, 17/1</b>	б-р Архитекторов, 17/2	б-р Архитекторов, 19	ул. Ватутина, 18	ул. Ватутина, 22А	ул. Дмитриева, 20
Площадь кухни, кв.м.	<b>более 12</b>	18	16	15,5	кухня-гостиная	кухня-гостиная
Этаж расположения	<b>10</b>	2	8	16**	9	2
Наличие балкона (лоджии)	<b>имеется</b>	имеется	имеется	имеется	отсутствует	имеется
Год постройки дома	<b>2017</b>	2017	2015	2014	2009	2008
Срок эксплуатации дома, лет	<b>от 5 до 10 лет</b>	от 5 до 10 лет	от 5 до 10 лет	от 5 до 10 лет	от 10 до 20 лет	от 10 до 20 лет
Материал стен дома	<b>Панель</b>	Панель	Монолитно-каркасный	Монолитно-каркасный	Кирпич	Кирпич
Вид из окон	<b>Двор, улица</b>	Двор, улица	Двор, улица	Двор, улица	Двор, улица	Двор, улица
Качество внутренней отделки*	<b>Простая отделка, состояние ремонта удовлетворительное</b>	Улучшенная отделка, состояние ремонта новое	Улучшенная отделка, состояние ремонта новое	Улучшенная отделка, состояние ремонта новое	Улучшенная отделка, состояние ремонта новое	Улучшенная отделка, состояние ремонта удовлетворительное
Наличие мебели	<b>Квартира без мебели</b>	В квартире кухонный гарнитур и прочая мебель	В квартире кухонный гарнитур и прочая мебель	В квартире кухонный гарнитур и прочая мебель	В квартире кухонный гарнитур и прочая мебель	В квартире кухонный гарнитур и прочая мебель
Продавец	-	тел.: 8-913-140-42-57	тел.: 8-934-334-07-82	АН "Альянс-сити", тел.: +7 (913) 961-62-81	АН "Прованс", тел.: +7 (906) 197-24-71	АН "Квадротека 55", тел.: +7 (983) 562-34-07
Ссылка на источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/omsk/kvartiry/3-k_kvartira_843m_29et._2404564237">https://www.avito.ru/omsk/kvartiry/3-k_kvartira_843m_29et._2404564237</a>	<a href="https://www.avito.ru/omsk/kvartiry/3-k_kvartira_971m_816et._2428537005">https://www.avito.ru/omsk/kvartiry/3-k_kvartira_971m_816et._2428537005</a>	<a href="https://omsk.mlsn.ru/pokupka-nedvizhimost/3-komnatnaya-kvartira-ul-vatutina-22a-id11673712/">https://omsk.mlsn.ru/pokupka-nedvizhimost/3-komnatnaya-kvartira-ul-vatutina-22a-id11673712/</a>	<a href="https://omsk.mlsn.ru/pokupka-nedvizhimost/3-komnatnaya-kvartira-dmitrieva-20-id11696599/">https://omsk.mlsn.ru/pokupka-nedvizhimost/3-komnatnaya-kvartira-dmitrieva-20-id11696599/</a>	

Примечание к таблице:

\* - Качество отделки объектов-аналогов определялось в соответствии с фотографиями, приложенными к объявлению, а также путем интервьюирования продавца недвижимости.

\*\* В соответствии с Интернет ресурсом: <http://maps.google.com> этажность здания - 16 этажей. Фотография здания приведена в Приложении.

## **Корректировка объектов аналогов в соответствии с основными ценообразующими факторами.**

Все корректировки можно подразделить на две группы: экономические (поправки 1-й группы элементов сравнения) и физические (поправки 2-й группы элементов сравнения).

К экономическим корректировкам относятся поправки на передаваемые имущественные права, на условия финансирования, на условия продажи, на дату сделки, на торг.

*Уторговывание* - ответственное звено коммерческих переговоров, когда покупатель стремится снизить первоначально названную продавцом цену, используя убедительные доводы, тактические и психологические приемы. Для объектов аналогов требуется внесение корректировки, поскольку в открытых источниках (газеты, журналы, сайты) величины цен аналогов отражают не фактическую цену сделки купли-продажи, а только цену предложения, необходимо указанные цены предложения скорректировать в меньшую сторону, ввиду того, что цена сделки при текущем состоянии рынка недвижимости Омской области, отличается от цены предложения в меньшую сторону. По информации, приведенной в сборнике «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска – НП «Омская коллегия оценщиков», 1 квартал 2022 года [2.1], величина данной корректировки для трехкомнатных квартир составляет от -1,4 до -5,9% от цены предложения. Так на рынок жилой недвижимости в г. Омске развит, на рынке имеется достаточное количество объектов, аналогичных исследуемому, для расчетов принимаем среднеарифметическое значение диапазона: - 3,65 % для трехкомнатных квартир.

*Передаваемые имущественные права.* Цена сделки всегда зависит от передаваемых имущественных прав. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом. Передаваемые имущественные права для объектов недвижимости могут ограничиваться частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. На рынке вторичной жилой недвижимости осуществляется реализация права собственности и права аренды. Так как имеется достаточное количество предложений к продаже права собственности, для расчетов принимаются объекты аналоги с передаваемыми имущественными правами, аналогичными исследуемому объекту: право собственности, поэтому корректировка не вносится

*Условия финансирования.* Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). На рынке жилой недвижимости выявлены только сделки с денежными средствами, поэтому объекты имеют сопоставимые условия финансирования, в связи с чем корректировка не вносится.

*Условия рынка (дата сделки/предложения).* Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Внесение корректировки на дату сделки (учитывает изменения, которые произошли за период с даты сделки с объектом аналогом до даты оценки) не требуется, поскольку выбор объектов аналогов проводился за период не более одного месяца от даты оценки в соответствии с чем корректировка равна 0%.

*Условия продажи* включают прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Для объектов аналогов внесение корректировки не требуется, поскольку условия продажи данных объектов аналогов рыночные.

Результаты внесения корректировок по 1-й группе элементов сравнения приведены в таблице 13.2.

Таблица 13.2

Элементы сравнения	Объекты сравнения					
	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5
Единицы сравнения						
Цена, руб.	-	9 500 000	10 950 000	13 900 000	9 500 000	6 500 000
Общая площадь, м <sup>2</sup>	89,3	84,3	97,1	121,0	100,0	82,0
Цена за единицу общей площади, руб./м <sup>2</sup>	-	112 693	112 770	114 876	95 000	79 268
поправки 1-й группы элементов сравнения						
Единица сравнения, руб./м <sup>2</sup>	-	112 693	112 770	114 876	95 000	79 268
Передаваемые имущественные права	право собственности					
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная величина, руб./м <sup>2</sup>	-	112 693	112 770	114 876	95 000	79 268
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная величина, руб./м <sup>2</sup>	-	112 693	112 770	114 876	95 000	79 268
Условия рынка (дата сделки/ предложения)	август 2022 г.					
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная величина, руб./м <sup>2</sup>	-	112 693	112 770	114 876	95 000	79 268
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная величина, руб./м <sup>2</sup>	-	112 693	112 770	114 876	95 000	79 268
Уторговывание	цена продажи	цена предложения				
Корректировка, %	-	-3,65%	-3,65%	-3,65%	-3,65%	-3,65%
Скорректированная величина, руб./м <sup>2</sup>	-	108 579	108 654	110 683	91 533	76 375

К физическим корректировкам относятся поправки на местоположение, площадь кухни, этаж расположения, наличие балкона (лоджии), материал стен дома, вид из окон, год постройки дома, качество отделки, наличие мебели, площадь.

*Месторасположение.* Стоимость недвижимости зависит от месторасположения: чем больше расстояние от исторического и делового центра города, тем меньше стоимость. Отрицательно на стоимость недвижимости влияет соседство с частным сектором, промышленными зонами, неразвитость инфраструктуры района расположения, удаленность от основных транспортных магистралей города. Поскольку объект оценки и объекты-аналоги расположены аналогично (г. Омск, район улиц: б. Архитекторов, Ватутина, Дмитриева и проезд между б. Архитекторов и Дмитриева), внесение корректировки не требуется.

*Площадь кухни.* Одним из немаловажных факторов, влияющих на формирование рыночной стоимости объекта жилой недвижимости, является площадь кухни. Корректировка определена в соответствии с Таблицей 10.8.

*Этаж расположения.* Одним из важнейших факторов определяющих стоимость продажи объекта жилой недвижимости является расположение на определенном этаже здания. В случае отсутствия специфики местоположения дома (дефицит коммерческой недвижимости, видовые характеристики и т.п.) ликвидность крайних этажей в силу ряда причин, безусловно, ниже, чем средних этажей. Корректировка определена в соответствии с Таблицей 10.9.

*Вид из окна.* Безусловной характеристикой, оказывающей влияние на величину стоимости жилой недвижимости, является вид из окна. В ходе настоящего исследования [2.1] была определена оптимальная сегментация данного параметра. Поскольку вид из окон у объекта оценки и объектов-аналогов аналогичен, внесение корректировки не требуется.

*Срок эксплуатации дома.* Год постройки дома, т.е. его «возраст» непосредственно влияет на стоимость жилого объекта. Корректировка определена в соответствии с Таблицей 10.12.

*Наличие балкона (лоджии).* Наличие балкона или лоджии в квартире представляется значимым для потребителя и, соответственно, влияет на стоимость объекта жилой недвижимости. В ходе настоящего исследования [2.1] была определена зависимость для данного параметра. Корректировка определена в соответствии с Таблицей 10.14.

*Материал стен.* Характеристикой, непосредственно влияющей на определение стоимости жилого объекта, является материал несущих стен дома. Корректировка определена в соответствии с Таблицей 10.15.

*Корректировка на «Качество отделки»* учитывает зависимость стоимости от качества отделки помещений. Корректировка определена в соответствии с Таблицей 10.16.

По результатам ознакомления с фотоматериалами был определен уровень качества отделочных работ объектов-аналогов. Соответственно определены средние величины затрат, соответствующие уровню отделки с учетом корректирующего коэффициента ориентировочно учитывающего временной интервал, прошедший с даты проведения отделочных работ [2.1]. В данном случае применены корректирующие коэффициенты 0,5-0,1 для объектов-аналогов.

Уровень качества отделочных работ для объекта оценки: простая отделка, состояние ремонта удовлетворительное, коэффициент:  $(1,0 + 0,5) / 2 = 0,75$ .

Расчетные затраты на отделку объекта оценки:  $8000 \times 0,75 = 6000$  руб./кв.м.

Расчетные затраты на отделку объектов-аналогов № 1-4:

Улучшенная отделка, состояние ремонта: новое, коэффициент = 1.

$11500 \times 1 = 11500$  руб./кв.м.

Расчетные затраты на отделку объекта-аналога № 5:

Улучшенная отделка, состояние ремонта: удовлетворительное, коэффициент:  $(1,0 + 0,5) / 2 = 0,75$ .

$11500 \times 0,75 = 8625$  руб./кв.м.

*Наличие мебели.* Стоимость исследуемой квартиры рассчитывается без учета стоимости мебели, а у объектов-аналогов №№ 1-5 мебель присутствует в предложении о продаже. Необходимо введение понижающей корректировки на наличие мебели в предложении о продаже объектов-аналогов в соответствии с Таблицей 10.17.

*Корректировка на площадь.* Площадь объектов недвижимости является фактором, оказывающим значимое влияние на ценообразование. Общая выявленная закономерность для данного фактора следующая: чем больше площадь, тем ниже его удельная стоимость и наоборот. Формула для расчета корректировки на различия в площади объектов жилой недвижимости приведена в таблице 10.19 и выглядит следующим образом:

$$Ks = (S_o / S_a)^{-0,179}$$

где:  $Ks$  – корректировка на площадь;

$S_o$  – площадь объекта оценки,

$S_a$  – площадь объекта-аналога.

Результаты внесения корректировок по 2-й группе элементов сравнения приведены в таблице 13.3.

Таблица 13.3

	<i>объект оценки</i>	<i>аналог 1</i>	<i>аналог 2</i>	<i>аналог 3</i>	<i>аналог 4</i>	<i>аналог 5</i>
Месторасположение	<b>б-р Архитекторов, 17/1</b>	б-р Архитекторов, 17/2	б-р Архитекторов, 19	ул. Ватутина, 18	ул. Ватутина, 22А	ул. Дмитриева, 20
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная величина, руб./м <sup>2</sup>	-	108 579	108 654	110 683	91 533	76 375
Площадь кухни, кв.м.	<b>более 12</b>	18	16	15,5	кухня-гостиная*	кухня-гостиная*
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина, руб./м <sup>2</sup>	-	108 579	108 654	110 683	91 533	76 375
Этаж расположения	<b>10</b>	2	8	16	9	2
Корректировка	-	1,000	1,000	1,046	1,000	1,000
Скорректированная величина, руб./м <sup>2</sup>	-	108 579	108 654	115 774	91 533	76 375
Наличие балкона/лоджии	<b>имеется</b>	имеется	имеется	имеется	отсутствует	имеется
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	4,00%	0,00%
Скорректированная величина, руб./м <sup>2</sup>	-	108 579	108 654	115 774	95 194	76 375
Срок эксплуатации дома, лет	<b>2017 (от 5 до 10 лет)</b>	2017 (от 5 до 10 лет)	2015 (от 5 до 10 лет)	2014 (от 5 до 10 лет)	2009 (от 10 до 20 лет)	2008 (от 10 до 20 лет)
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	3,96%	3,96%
Скорректированная величина, руб./м <sup>2</sup>	-	108 579	108 654	115 774	98 963	79 399
Материал стен дома	<b>Панель</b>	Панель	Монолитно-каркасный	Монолитно-каркасный	Кирпич	Кирпич
Корректировка	-	1,000	0,976	0,976	0,967	0,967
Скорректированная величина, руб./м <sup>2</sup>	-	108 579	106 047	112 996	95 698	76 779
Вид из окна	<b>Двор, улица</b>	Двор, улица				
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина, руб./м <sup>2</sup>	-	108 579	106 047	112 996	95 698	76 779
Качество отделки	<b>Простая отделка, состояние ремонта удовлетворительное</b>	Улучшенная отделка, состояние ремонта новое	Улучшенная отделка, состояние ремонта удовлетворительное			
Затраты на отделку соответствующего качества, руб./м <sup>2</sup>	<b>6000</b>	11500	11500	11500	11500	8625
Корректировка, руб./м <sup>2</sup>	-	-5 500,00	-5 500,00	-5 500,00	-5 500,00	-2 625,00
Скорректированная величина, руб./м <sup>2</sup>	-	103 079	100 547	107 496	90 198	74 154
Наличие мебели	<b>Квартира без мебели</b>	В квартире кухонный гарнитур и прочая мебель				
Корректировка, %	-	0,944	0,944	0,944	0,944	0,944
Скорректированная величина, руб./м <sup>2</sup>	-	97 307	94 916	101 476	85 147	70 002
Площадь, м <sup>2</sup>	<b>89,3</b>	84,3	97,1	121	100	82
Корректировка	-	0,990	1,015	1,056	1,020	0,985
Скорректированная величина, руб./м <sup>2</sup>	-	96 334	96 340	107 159	86 850	68 952

Абсолютная валовая корректировка, %	-	14,52%	17,10%	25,48%	27,81%	20,65%
весовой коэффициент	-	0,274	0,233	0,156	0,143	0,193
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	<b>91 386</b>					

*Примечание к таблице 13.3: \**

Для объектов-аналогов, у которых кухня совмещена с гостиной, площадь кухни принимаем равной диапазону 12 кв.м. и более.

Для повышения надежности полученных в таблице 13.3. значений проверим гипотезу о нормальности распределения [1.9].

### Проверка гипотезы нормальности распределения.

Проверка гипотезы нормальности распределения для выборок малого объема основана на использовании коэффициента вариации, среднего абсолютного отклонения, размаха варьирования, показателей асимметрии и эксцесса.

#### Проверка по коэффициенту вариации

Расчет коэффициента вариации выполняется по формуле  $V = \frac{S_n}{\bar{x}}$ .

Если данный показатель не превышает 0,333, или 33,3%, вариация признака считается слабой, а если больше 0,333 - сильной. В случае сильной вариации изучаемая статистическая совокупность считается неоднородной, а средняя величина – нетипичной, поэтому ее нельзя использовать как обобщающий показатель этой совокупности.

Подставив значения выборки (аналоги № 1-5) в вышеприведенную формулу получим:

$$V = \frac{14330}{91127} \times 100\% = 15,72\%$$

Т.к. коэффициент вариации меньше 33%, то гипотеза о нормальности распределения по коэффициенту вариации подтверждается.

Присвоение весовых коэффициентов каждому объекту-аналогу произведено из принципа – чем больше величина абсолютной валовой корректировки, тем меньше сходство аналога с объектами оценки и как следствие меньший весовой коэффициент. Чем меньше величина абсолютной валовой корректировки – тем ближе объект-аналог к объекту оценки и тем больше весовой коэффициент. Расчет присваиваемых весовых коэффициентов для аналогов проводился по формуле:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

где  $d_i$  – весовой коэффициент  $i$ -го аналога;

$k_i$  – количество корректировок, проведенных для  $i$ -го аналога.

Таблица 13.4

	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5	Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.
Скорректированная величина, руб./м <sup>2</sup>	96 334	96 340	107 159	86 850	68 952	
Абсолютная валовая корректировка, %	14,52%	17,10%	25,48%	27,81%	20,65%	
весовой коэффициент	0,274	0,233	0,156	0,143	0,193	
Вклад объекта аналога в итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, руб./м <sup>2</sup>	26435,77	22449,28	16756,01	12440,99	13303,94	<b>91 386</b>

Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки приведены в таблице 13.5.

Таблица 13.5

Наименование объекта оценки	Площадь, м <sup>2</sup>	Рыночная стоимость, руб./м <sup>2</sup>	Рыночная стоимость руб.
Квартира, назначение: жилое помещение. Площадь: общая 89,3 кв.м. Этаж: 10. Адрес (местоположение): г. Омск, бульвар Архитекторов, д. 17, корп. 1, кв. 48. Кадастровый номер 55:36:110106:5834	89,3	91 386	8 160 768

## 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласование результатов — определение итоговой величины стоимости исследуемого объекта путем математического взвешивания результатов оценки, полученных в рамках всех использованных подходов, при которых каждому результату оценки стоимости объекта присваивается определенная весовая доля.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, возможная корректировка полученных оценок, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов.

Преимущества и недостатки каждого подхода к оценке рассматриваемого объекта определяются по следующим критериям:

- Тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как: использование, потенциальная доходность и др.

▪ Учёт общей экономической ситуации на рынке.

▪ Учёт сил экономического, политического и иного характера, действующих в рассматриваемом регионе.

Согласование подходов к определению рыночной стоимости объекта реализуется в виде сводного показателя, суммирующего оценки стоимости по каждому подходу с учетом весовых долей подходов по принципу целесообразности их применения для конкретного объекта недвижимости. Согласование результатов, полученных по каждому из подходов, с учетом весовых коэффициентов производится по формуле:

$$PC = ЗП \times B_{ЗП} + СП \times B_{СП} + ДП \times B_{ДП},$$

где:

РС — рыночная стоимость объекта оценки;

ЗП — рыночная стоимость, определенная Затратным подходом;

СП — рыночная стоимость, определенная Сравнительным подходом;

ДП — рыночная стоимость, определенная Доходным подходом;

В<sub>ЗП</sub>, В<sub>СП</sub>, В<sub>ДП</sub> — весовые коэффициенты, применяемые соответственно к Затратному, Сравнительному и Доходному подходам.

Вследствие того, что рыночная стоимость определялась только в рамках Сравнительного подхода к оценке, за итоговое значение рыночной стоимости принимаем значение рыночной стоимости, рассчитанное в Главе 13.2.

Обоснование отказа от применения Затратного (в соответствии с невыполнением п. 19 ФСО-1 методики Затратного подхода не применимы) и Доходного (в соответствии с невыполнением п. 16 ФСО-1 методики Доходного подхода не применимы) подходов приведено в главе 13.1.

Учитывая характер приведенной и проанализированной информации, а так же принятые в настоящем Отчете допущения и ограничения, величина рыночной стоимости указывается округленно. Результаты расчетов приведены в таблице 14.2.

Таблица 14.2

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
Квартира, назначение: жилое помещение. Площадь: общая 89,3 кв.м. Этаж: 10. Адрес (местоположение): г. Омск, бульвар Архитекторов, д. 17, корп. 1, кв. 48. Кадастровый номер 55:36:110106:5834	8 161 000

## 15. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

- утверждения и факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Генеральный директор  
ООО «Центр интеллектуальных технологий»

Воловик Д.П.

Оценщик

Воловик Д.П.

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

**Приложение №1. Копии документов юридического, технического характера.**

Унифицированная форма № ИНВ-1 Утверждена постановлением Госкомстата России от 16.08.1998 № 88 Код Форма по ОКУД по ОКПО 0317001 54164726																																																																									
ООО "Домостроительная компания-7", ИНН 5506049850, 644007, Омская обл, Омск г, Госпитальная ул, дом № 19А, (организация)																																																																									
Основание для проведения инвентаризации: Приказ (структурное подразделение) (ненужное запечатать)																																																																									
Вид деятельности номер 3-И дата 11.08.2022 Дата начала инвентаризации 11.08.2022 Дата окончания инвентаризации 18.08.2022 Вид операции																																																																									
ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ																																																																									
Номер документа 3 Дата составления 18.08.2022																																																																									
Основные средства находящиеся в собственности (в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. временные)																																																																									
Местонахождение Арендодатель *																																																																									
<b>РАСПИСКА</b>																																																																									
Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: Конкурсный управляющий (должность) _____ (подпись) _____ Костякова Н. В. (расшифровка)  _____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка)  _____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка)																																																																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Номер по по- рядку</th> <th rowspan="2">Наименование, назначение и краткая характеристика объекта</th> <th colspan="3">Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)</th> <th rowspan="2">Год выпуска (постройки, приобре- тения)</th> <th colspan="3">Номер</th> <th colspan="2">Фактическое наличие</th> <th colspan="2">По данным бухгалтерского учета</th> </tr> <tr> <th>наименование</th> <th>дата</th> <th>номер</th> <th>инфен- тарный</th> <th> заводской</th> <th>паспорта (документа о регистрации)</th> <th>количество, шт.</th> <th>кадастровая стоимость, руб. коп.</th> <th>количество, шт.</th> <th>стоимость, руб. коп.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>9</td> <td>10</td> <td>11</td> <td>12</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>Жилое помещение (квартира) № 48, кадастровый номер помещения 55:36:110106:5834, площадь 89,3 кв.м., расположение на девятом этаже жилого дома по адресу: Омская область, г. Омск, бульвар Архитекторов, д. 17, корп. 1</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Выписан из ЕГРН от 11.08.2022г.</td> <td>1</td> <td>4 104 819,17</td> <td>1</td> <td>4 104 819,17</td> </tr> <tr> <td colspan="12" style="text-align: center; padding: 5px;">         Итого:       </td> </tr> </tbody> </table>												Номер по по- рядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобре- тения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета		наименование	дата	номер	инфен- тарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	кадастровая стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	1	Жилое помещение (квартира) № 48, кадастровый номер помещения 55:36:110106:5834, площадь 89,3 кв.м., расположение на девятом этаже жилого дома по адресу: Омская область, г. Омск, бульвар Архитекторов, д. 17, корп. 1								Выписан из ЕГРН от 11.08.2022г.	1	4 104 819,17	1	4 104 819,17	Итого:											
Номер по по- рядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобре- тения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета																																																														
		наименование	дата	номер		инфен- тарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	кадастровая стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.																																																													
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13																																																													
1	Жилое помещение (квартира) № 48, кадастровый номер помещения 55:36:110106:5834, площадь 89,3 кв.м., расположение на девятом этаже жилого дома по адресу: Омская область, г. Омск, бульвар Архитекторов, д. 17, корп. 1								Выписан из ЕГРН от 11.08.2022г.	1	4 104 819,17	1	4 104 819,17																																																												
Итого:																																																																									

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров	Один	(прописью)
б) общее количество единиц фактически	Одна	(прописью)
в) на сумму фактически	Четыре миллиона сто четыре тысячи восемьсот девятнадцать рублей 17 копеек	(прописью)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии	Конкурсный управляющий (должность)		Костякова Н. В. (расшифровка)
Члены комиссии	(должность)		(расшифровка)
	(должность)		(расшифровка)
	(должность)		(расшифровка)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной под № 1, комиссией проверены в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:	Конкурсный управляющий (должность)		Костякова Н. В. (расшифровка)
	(должность)		(расшифровка)
	(должность)		(расшифровка)
"18" августа 2022 г.			
Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил	Конкурсный управляющий (должность)		Костякова Н. В. (расшифровка)

"18" августа 2022 г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист №1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
11.08.2022г.	Кадастровый номер:	55:36:110106:5834	

Номер кадастрового квартала:	55:36:110106
Дата присвоения кадастрового номера:	22.07.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Омская область, г.Омск, б-р Архитекторов, д 17, корп 1, кв 48
Площадь, м <sup>2</sup> :	89.3
Назначение:	Жилое
Наименование:	квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 10
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	4104819.17
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	55:36:110106:5717
Виды разрешенного использования:	жилое
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наименного дома социального использования или наименного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	СПЕЦИАЛИСТ МФЦ ШИШИГИНА А. А. Б. ХМЕЛЬНИЦКОГО 283/3

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист №2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
11.08.2022г.	Кадастровый номер:	55:36:110106:5834	
Получатель выписки:	Костякова Наталья Владимировна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Домостроительная компания-7", 5506049850		



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	СПЕЦИАЛИСТ МФЦ ШИШИГИНА А. А. Б. ХМЕЛЬНИЦКОГО 283/3

Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 2		Всего листов выписки: 5	
11.08.2022г.							
Кадастровый номер:		55:36:110106:5834					
1	Правообладатель ( правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Домостройтальная компания-7", ИНН: 5506049850, ОГРН: 102550126276				
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 55:36:110106:5834-55/092/2022-9 11.08.2022 09:17:36				



Специалист М.Ф.П.  
ШИШИГИНА А. А.  
Б. ХМЕЛЬНИЦКОГО 283/3

Лист 4									
Помещение		вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 2		Всего листов выписки: 5			
11.08.2022г.									
Кадастровый номер:		55:36:110106:5834							
3	Документы-основания	3.1	Дополнительное соглашение по договору инвестиционной деятельности по строительству квартала жилых домов на пересечении улиц бульвар Архитекторов - Ватутина Кировского АО г. Омска, от 11.05.2004г., выдан 18.08.2015 Постановление Мэра города Омска "О предоставлении в постоянное (бессрочное) пользование Управлению Федеральной службы безопасности Российской Федерации по Омской области земельного участка по Бульвару Архитекторов - улице Ватутина в Кировском административном округе города Омска", № 120-п, выдан 28.02.2007 Дополнительное соглашение к договору инвестиционной деятельности по строительству квартала жилых домов на пересечении улиц бульвар Архитекторов - Ватутина Кировского АО г. Омска, от 11.05.2004г., выдан 03.06.2016 Распоряжение Департамента имущественных отношений Администрации города Омска "Об утверждении схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории", № 2000, выдан 07.08.2015 Договор инвестиционной деятельности по строительству квартала жилых домов на пересечении улиц бульвар Архитекторов - Ватутина Кировского АО г. Омска, выдан 11.05.2004 Дополнительное соглашение по договору инвестиционной деятельности по строительству квартала жилых домов на пересечении улиц бульвар Архитекторов - Ватутина Кировского АО г. Омска, от 11.05.2004г., выдан 13.12.2016 Дополнительное соглашение к договору инвестиционной деятельности по строительству квартала жилых домов на пересечении улиц бульвар Архитекторов - Ватутина Кировского АО г. Омска, от 11.05.2004г., выдан 10.09.2010 Дополнительное соглашение по договору инвестиционной деятельности по строительству квартала жилых домов на пересечении улиц бульвар Архитекторов - Ватутина Кировского АО г. Омска, от 11.05.2004г., выдан 01.04.2014 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 55-ru55301000-1898-2016, выдан 02.06.2016. Департамент строительства Администрации города Омска Дополнительное соглашение по договору инвестиционной деятельности по строительству квартала жилых домов на пересечении улиц бульвар Архитекторов - Ватутина Кировского АО г. Омска, от 11.05.2004г., выдан 30.12.2014 Дополнительное соглашение по договору инвестиционной деятельности по строительству квартала жилых домов на пересечении улиц бульвар Архитекторов - Ватутина Кировского АО г. Омска, от 11.05.2004г., выдан 13.10.2014 Акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта по договору инвестиционной деятельности по строительству квартала жилых домов на пересечении улиц бульвар Архитекторов - Ватутина Кировского АО г. Омска, от 11.05.2004г., выдан 13.10.2014						
3	Документы-основания	3.1	11.05.2004г., выдан 14.12.2016 Дополнительное соглашение по договору инвестиционной деятельности по строительству квартала жилых домов на пересечении улиц бульвар Архитекторов - Ватутина Кировского АО г. Омска, от 11.05.2004г., выдан 08.11.2010 Определение Арбитражного суда Омской области, вступившее в законную силу 14.06.2022г., № А46-24785/2019, выдан 16.03.2022, Арбитражный суд Омской области						
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют						
полное наименование должности		подпись		и.о. м.и.к. м.и.к. м.и.к. м.и.к.		и.о. м.и.к. м.и.к. м.и.к. м.и.к.			
М.П.									
Специалист М.Ф.П. ШИШИГИНА А. А. Б. ХМЕЛЬНИЦКОГО 283/3									



Специалист М.Ф.П.  
ШИШИГИНА А. А.  
Б. ХМЕЛЬНИЦКОГО 283/3

Помещение		Лист 5	
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
11.08.2022г.			
Кадастровый номер:	55:36:110106:5834		
5 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано		
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
8 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
9 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
10 Правопримития и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.	СПЕЦИАЛИСТ М.Ф.П ШИШИГИНА А.А. <i>А.А.Шишигина</i> Б. ХМЕЛЬНИЦКОГО 283/3	

## Приложение №2. Копии листингов из специализированных источников информации с предложениями о продаже объектов-аналогов

3-к. квартира, 84,3 м<sup>2</sup>, 2/9 эт. на [+/-](#)

avito.ru/omsk/kvartiry/3-k\_kvartira\_843m\_29et.\_2404564237

### 3-к. квартира, 84,3 м<sup>2</sup>, 2/9 эт.



**9 500 000 ₽**  
112 693 ₽ за м<sup>2</sup>  
или [предложите свою цену](#)

8 913 140-42-57

[Написать сообщение](#)

Елена  
Агентство  
На Avito с мая 2013

10 объявлений пользователя  
[Подписаться на продавца](#)

**СОВЕРШЕННО СВЕЖЕ**  
Выгода в размере 20% от стоимости автомобиля в рамках государственной программы автокредитования может предоставляться гражданам Российской Федерации, которые имеют 1 или более несовершеннолетних детей (в том числе находящихся под опекой или под попечительством); не имели в собственности автомобиля до даты заключения кредитного договора; являются работниками образовательных или медицинских организаций государственной системы здравоохранения; предают свое автотранспортное средство возрастом свыше 6 лет и не менее 1 года владения в счет уплаты части первоначального взноса. Предложение ограничено. Не является офертой и действует на новые автомобили LADA 2022 модельного года стоимостью до 2 млн рублей. Подробности по телефону 8-800-700-52-32 и у банков — участников программы автокредитования с государственной поддержкой.

**LADA**



#### О квартире

Количество комнат: 3	Высота потолков: 270 м
Общая площадь: 84,3 м <sup>2</sup>	Санузел: раздельный
Площадь кухни: 18 м <sup>2</sup>	Окна: во двор, на улицу
Жилая площадь: 45 м <sup>2</sup>	Ремонт: косметический
Этаж: 2 из 9	Мебель: кухня, хранение одежды
Балкон или лоджия: балкон	Способ продажи: альтернативная
Тип комн: изолированные	

#### Расположение

Омская область, Омск, б-р Архитекторов, 17/2  
р-н Кировский

[Показать карту](#)



**СОВЕРШЕННО СВЕЖЕ**  
Выгода в размере 20% от стоимости автомобиля в рамках государственной программы автокредитования может предоставляться гражданам Российской Федерации, которые имеют 1 или более несовершеннолетних детей (в том числе находящихся под опекой или под попечительством); не имели в собственности автомобиля до даты заключения кредитного договора; являются работниками образовательных или медицинских организаций государственной системы здравоохранения; предают свое автотранспортное средство возрастом свыше 6 лет и не менее 1 года владения в счет уплаты части первоначального взноса. Предложение ограничено. Не является офертой и действует на новые автомобили LADA 2022 модельного года стоимостью до 2 млн рублей. Подробности по телефону 8-800-700-52-32 и у банков — участников программы автокредитования с государственной поддержкой.

**LADA**

#### Описание

Мир «Березовая роща»  
Дом панельный 2017 года  
10 этажей  
Площадь 84,3 м.кв.  
2 этаж  
3 комнаты  
Лифт грузовой  
Санузел раздельный  
Комнаты изолированные

Дом расположен в новом жилом комплексе «Березовая роща». Очень удобный микрорайон для проживания. Близкое сад 24 и 65. Школа 24. Остановки, продовольственные магазины, «Мега», «Леруа» всё рядом.

Квартира расположена на комфортном 2 этаже. Окна выходят во двор и на парковку.

Отличная планировка квартиры. 3 изолированные комнаты и большая кухня-столовая 19 кв. м. Санузел раздельный.

В квартире сделан современный ремонт. В одной комнате встроенный шкаф-купе. Имеется вместительная гардеробная в большой комнате. Также имеется гардеробная в коридоре. Кухонный гарнитур остается.

В ванной косметический ремонт, в туалете ремонт от застройщика.

Тамбик (большой) на 3 квартиры.

23 августа 2022 г.  
вторник

RU 10:46

[https://www.avito.ru/omsk/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_843m\\_29et.\\_2404564237](https://www.avito.ru/omsk/kvartiry/3-k_kvartira_843m_29et._2404564237)

← → C [avito.ru/omsk/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_971m\\_816et\\_2428537005](https://www.avito.ru/omsk/kvartiry/3-k_kvartira_971m_816et_2428537005)

**3-к. квартира, 97,1 м<sup>2</sup>, 8/16 эт.**



**10 950 000 ₽**  
112 770 ₽ за м<sup>2</sup>

8 934 334-07-92

**Ольга**  
Агентство  
На Авито с августа 2011  
Завершено 315 объявлений

14 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

24 августа 2022 г. среда

**О квартире**

Количество комнат: 3  
Общая площадь: 97,1 м<sup>2</sup>  
Площадь кухни: 16 м<sup>2</sup>  
Этаж: 8 из 16  
Балкон или лоджия: балкон, лоджия  
Тип комнат: изолированные  
Санузел: раздельный  
Окна: во двор

Ремонт: дизайнерский  
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места  
Техника: кондиционер, холодильник, стиральная машина, посудомоечная машина  
Способ продажи: свободная  
Вид сделки: возможна ипотека



← → C [avito.ru/omsk/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_971m\\_816et\\_2428537005](https://www.avito.ru/omsk/kvartiry/3-k_kvartira_971m_816et_2428537005)

**Описание**

Возможен быстрый выход на сделку!

Современная квартира с качественным ремонтом в престижном микрорайоне ЖК "Берёзовая роща".

Удачная планировка. Изолированные комнаты, гостиная от кухни отделена дверьми купе (что очень удобно!), просторный раздельный санузел, лоджия и балкон, в детской произведено зонирование, есть комната под гардеробную, широкий коридор. Кухня со встроенной техникой - варочная панель, духовой шкаф, посудомоечная машина - фирмы Bosch, вытяжка, встроенный холодильник с морозильной камерой. Просторная обеденная зона, стены украсена декоративной фреской. Потолки везде натяжные. В кухне, гостиной и спальне двухуровневые, с красивым дизайном. Санузел облицован современным кафелем, в едином стиле.

При продаже остается вся техника и мебель.

Хорошие соседи. Дом оборудован двумя лифтами - пассажирский и грузовой, красивая входная группа, есть видеонаблюдение. Подъезд украшен гирляндой.

Дом расположен в микрорайоне с развитой инфраструктурой. За домом расположен современный детский сад (центр развития ребенка) 65, престижная школа 24, совмещенная с дошкольной академией. И самое главное, что детям не нужно будет переходить ни одной дороги! Также в шаговой доступности Магнит и Пятерочка (в соседних домах). Мега, парк 300 - летия, со спортивной инфраструктурой и детскими развлечениями. Удобная транспортная развязка. Легко можно уехать в любую точку города.

1 собственник. Без долгов и обременений.

**О доме**

Тип дома: кирпичный  
Год постройки: 2015  
Этажей в доме: 16  
Пассажирский лифт: 1

Грузовой лифт: 1  
В доме: мусоропровод  
Двор: детская площадка, спортивная площадка  
Парковка: открытая во дворе

№ 2428537005 - 3 августа в 23:11 - 2556 просмотров (+12 сегодня)

[Пожаловаться](#)

**Похожие объявления**

24 августа 2022 г. среда

Объявление №11735405 - прод

omsk.mlsn.ru/pokupka-nedvizhimost/3-komnatnaya-kvartira-ul-vatutina-18-id11735405/

Недвижимость в Омске / Продажа квартир, комнат / р-н. Кировский / о-ст. Ватутина-Восточная / 3 комнатные квартиры / Объявление № 11735405

**3-комнатная квартира, 121 м<sup>2</sup>** **13 900 000 ₽**  
 ул. Ватутина, 18 **114 876 ₽ за м<sup>2</sup>**

[Следить за ценой](#) [Знаем как найти квартиру твоей мечты\\*](#)

**Характеристики квартиры**

Этаж	16/18	Покрытие пола	не указано
Площадь общая	121 м <sup>2</sup>	Материал окон	не указано
Площадь жилая	56.8 м <sup>2</sup>	Входная дверь	не указано
Площадь кухни	16 м <sup>2</sup>	Вид из окон	во двор
Планировка	не указано	Угловая	не указано
Санузел	раздельный	Домофон	не указано
Балкон	2 лоджии	Счётчики воды	не указано
Состояние/ремонт	дизайнерский ремонт		

**Характеристики дома**

Тип дома	не указано	Интернет	не указано
Материал дома	монолитный	Лифт	не указано
Новостройка	нет	Мусоропровод	не указано
Год постройки	2014	Парковка	не указано
Высота потолка	не указано		

**Описание**

Агентство недвижимости Альянс Сити предлагает на чистой Продаже отличную панорамную 3-комнатную видовую Квартиру, общей площадью 114 кв.м ,без учёта 2-х лоджий.

Квартира расположена в самом центре Левого берега, на пересечении улиц Ватутина и Бульвара Архитекторов.

Из окон квартиры открывается прекрасный вид на город.

Квартира полностью готова к проживанию.

Светлые и просторные комнаты с отличным качественным ремонтом, в едином дизайнерском стиле. Натяжные потолки, дорогие качественные обои, износостойкий ламинат. Красивые люстры и светильники. Встроенные шкафы и очень вместительный качественный кухонный гарнитур.

Изолированные комнаты, раздельный санузел, отличное состояние. Просторная прихожая -21,2 м. Кухня -15.5 м, с выходом в просторную кофейную комнату площадью 6,5 м. Огромная застекленная лоджия 10,6 метров.

Идеальное расположение дома. Закрытая территория. Красивый и ухоженный подъезд. Всего 6 квартир на площадке.

На этажах планируется ремонт. В доме своё ТСЖ. Рядом школа и детский сад, парк 300 летия Омска. СТК Мега, супермаркеты Магнит и Пятёрочка.

**Специалист по недвижимости**  
**Специалист по недвижимости**  
**Агентство недвижимости**  
**АЛЬЯНС СИТИ**

Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются  
 +7 (913) 961-62-81

[Следить за ценой](#) [Знаем как найти квартиру твоей мечты\\*](#)

Объявление №11735405  
 Просмотров 489, за сегодня 1  
 Добавлено в избранные 6  
 Добавлено 07.07.2022  
 Обновлено 22.08.2022

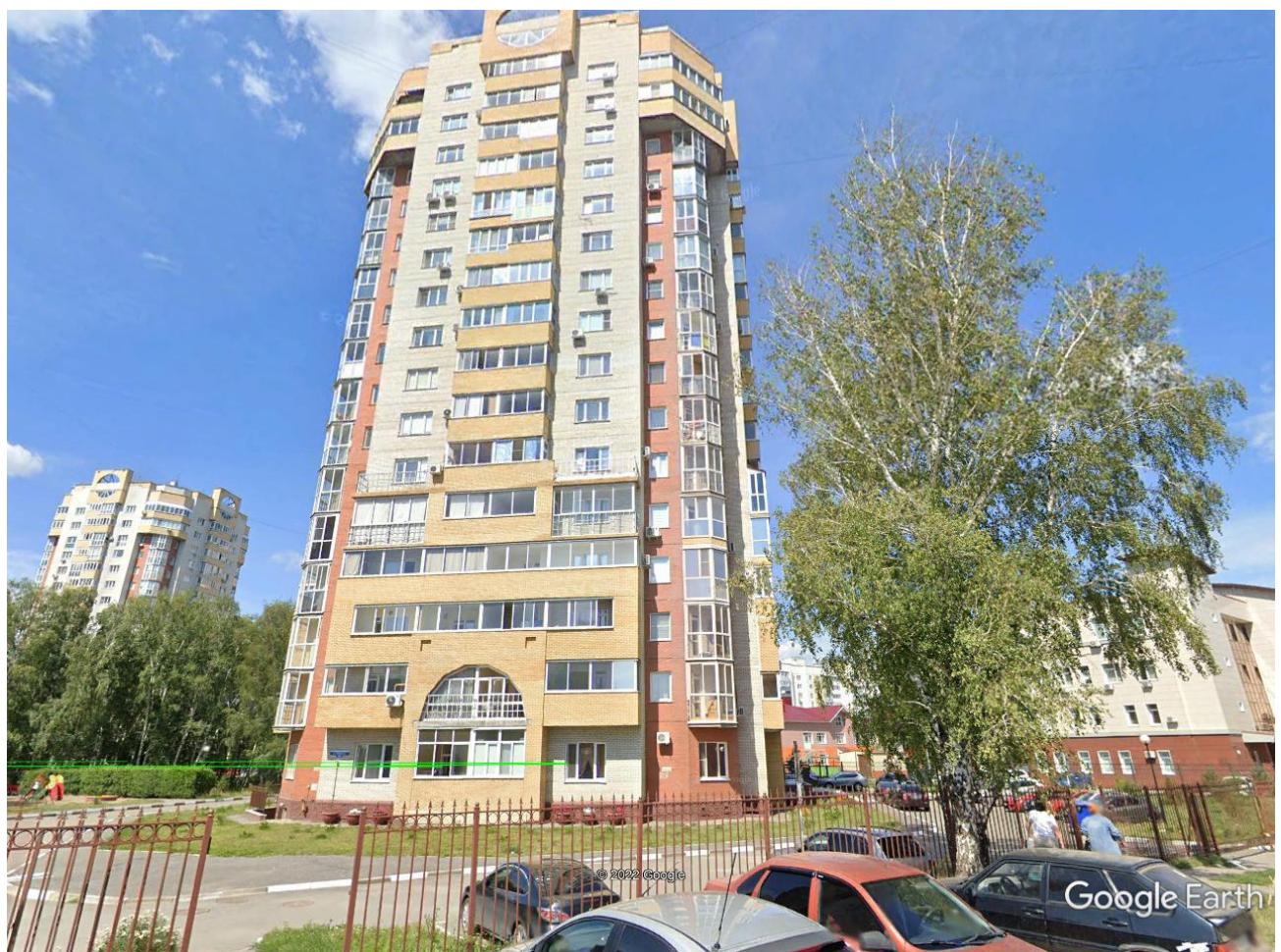
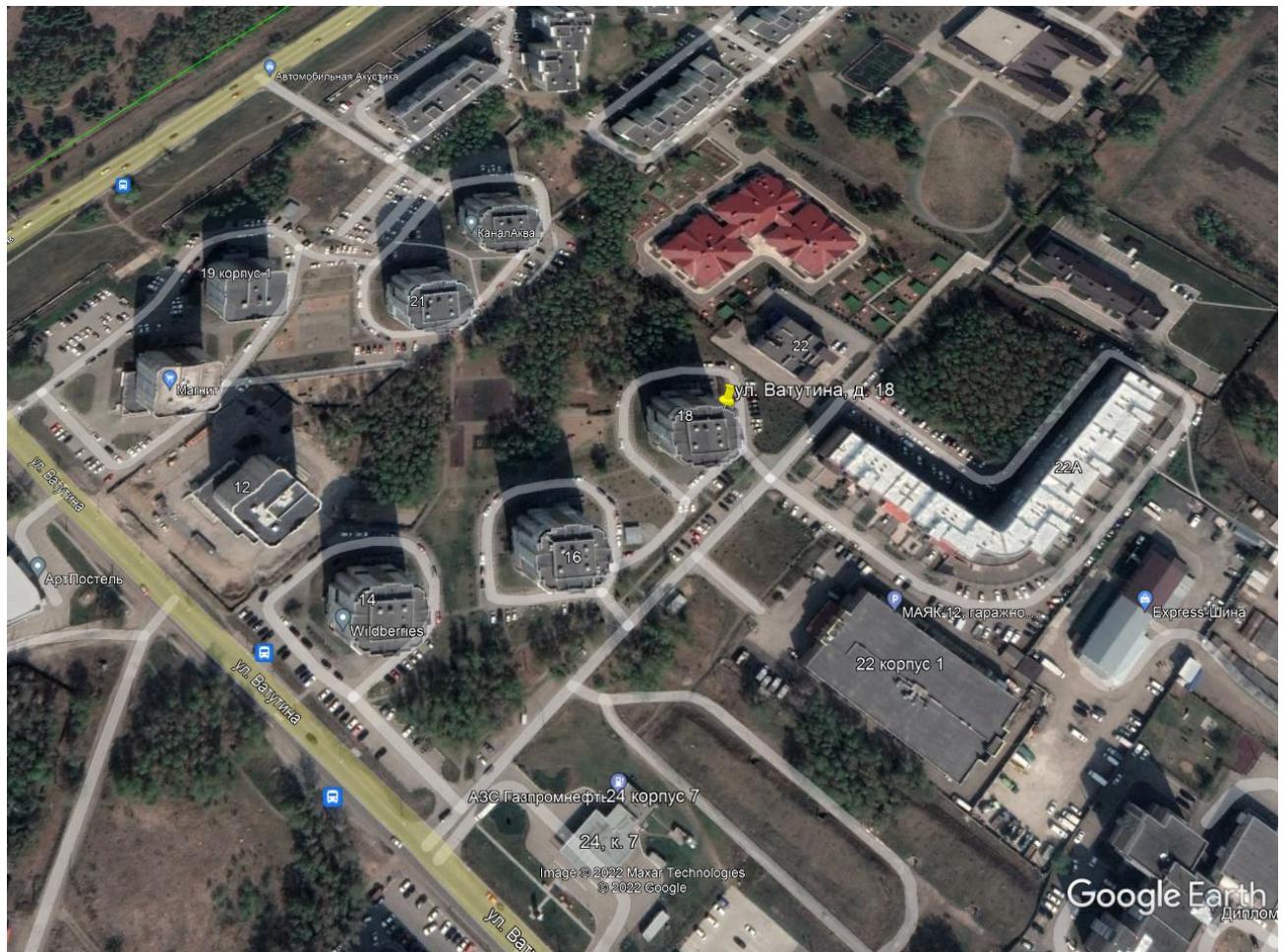
Жилые комплексы

**Жилой комплекс «Зеленая река»**  
 4 квартал 2024  
 Волгоградская  
 от 2 883 000 ₽

**Жилой комплекс «Дома на ул. Крупской, 36 и 38»**  
 Сданы  
 ул. Крупской, 36, 38  
 от 3 100 000 ₽

**Яндекс Маркет**  
**Скидка 1000 ₽ и кешбэк баллами Плюса**

<https://omsk.mlsn.ru/pokupka-nedvizhimost/3-komnatnaya-kvartira-ul-vatutina-18-id11735405/>



Адрес дома: ул. Ватутина, ул. 18. Этажность здания: 16 этажей. Интернет ресурс: <http://maps.google.com/>

Объявление №11696599 - прод

omsk.mlsn.ru/pokupka-nedvizhimost/3-komnatnaya-kvartira-dmitrieva-20-id11696599/

75 % Сбросить

Недвижимость в Омске / Продажа квартир, комнат / р-н. Кировский / 3 комнатные квартиры / Объявление № 11696599

**3-комнатная квартира, 82 м<sup>2</sup>** ↓ 6 500 000 ₽  
ул. Дмитриева, 20 79 268 ₽ за м<sup>2</sup>

✉ Следить за ценой Знаем как найти квартиру твоей мечты\*

Объявление находится в архиве.  
Контакты продавца скрыты

Характеристики квартиры

Этаж	2/9	Покрытие пола	не указано
Площадь общая	82 м <sup>2</sup>	Материал окон	пластиковые (ПВХ)
Площадь жилая	не указано	Входная дверь	не указано
Площадь кухни	не указано	Вид из окон	во двор
Планировка	смежно-изолир. комнаты	Утюговая	нет
Санузел	раздельный	Домофон	не указано
Балкон	балкон	Счетчики воды	не указано
Состояние/ремонт	отличное состояние		

Характеристики дома

Тип дома	полнометражный	Интернет	есть
Материал дома	кирпичный	Лифт	есть
Новостройка	нет	Мусоропровод	не указано
Год постройки	не указано	Парковка	не указано
Высота потолка	не указано		

Описание

Квадратека 55 предлагает полнометражную квартиру в теплом, кирпичном доме. В квартире выполнен современный ремонт. Просторная кухня-студия, полностью укомплектована мебелью и бытовой техникой. В санузле установлена удобная душевая кабина.

2 комнаты изолированы.

Подходит по ипотеке. С одобрением ипотеки поможем, все банки.

Полное юридическое сопровождение сделки.

По всем вопросам звоните.

Объявление №11696599

Просмотров 1865, за сегодня 0  
Добавлено в избранное 6  
Добавлено 12.02.2022  
Обновлено 16.08.2022

Жилые комплексы

**Жилой комплекс «Микрорайон 13 «Садовый»»**  
4 квартал 2024  
Конева, 40, Ватутина, 39, Конева, 42 стр. от 3 400 000 ₽

**Жилой комплекс «Дом на ул. 3-й Енисейской, 31а»**  
2 квартал 2023  
Омск, ул. Енисейская 3-я, 31а от 4 600 000 ₽

<https://omsk.mlsn.ru/pokupka-nedvizhimost/3-komnatnaya-kvartira-dmitrieva-20-id11696599/>

← → C dom.mingkh.ru/omskaya-oblast/omsk/593894

Россия / Омская область / Омск / улица Дмитриева / 20

omsk.cian.ru Реклама

**Lot 17 соток. 7 500 000 ₽**

Нефтезаводская улица, 38/2Б.



**Анкета дома «г. Омск, ул. Дмитриева, 20»**

Жилой дом в Омске, Омской области, по адресу ул. Дмитриева, 20 построен в 2008 году, 9-этажный имеет общую площадь всех помещений 10449.5 квадратных метров. Дом находится под управлением УК «Агора» с 22.04.2015.

Адрес	ул. Дмитриева, 20, Омск, Омская область <a href="#">На карте</a>
Год постройки	2008
Количество этажей	9
Тип дома	Многоквартирный дом
Жилых помещений	128
Капитальный ремонт	<a href="#">см. сроки</a>
Серия, тип постройки	кирпичный
Тип перекрытий	Перекрытия из железобетонных плит
Материал несущих стен	Кирпич
Тип мусоропровода	Отсутствует
Дом признан аварийным	Нет
Выписка из ЕГРН	<a href="#">Как получить выписку?</a>
Детская площадка	Есть
Спортивная площадка	Есть
Кадастровый номер	55:36:110106:2072
Код ОКТМО	52701000001
Управляющая компания	УК «Агора» с 22.04.2015

[Оставить отзыв](#) о доме или УК

**ТЕСТ-ДРАЙВ КАРТЫ  
«ВЕЗДЕХОД»**  
www.petrolplus.ru

Оформить топливную карту  
До 31.08.2022



avito.ru Реклама

**Свободного назначения, 70 м<sup>2</sup>. 40 000 ₽**

yandex.ru/.../WPqeji\_LzOD80dGm0P1OF8qzAtNhjGK0qW4nxkG50m00000uuEgj0KOCl09WZ1Xe172QpIFg-fNY\_e1W07ImjK5Y07KbTCGa06MolZ4tO20W0AO0PRA-CHTl062ahsI2BW1XCwZcoN00GBO0PRPZga1u06wjPeGw0y1FW1o8g...

<https://dom.mingkh.ru/omskaya-oblast/omsk/593894>

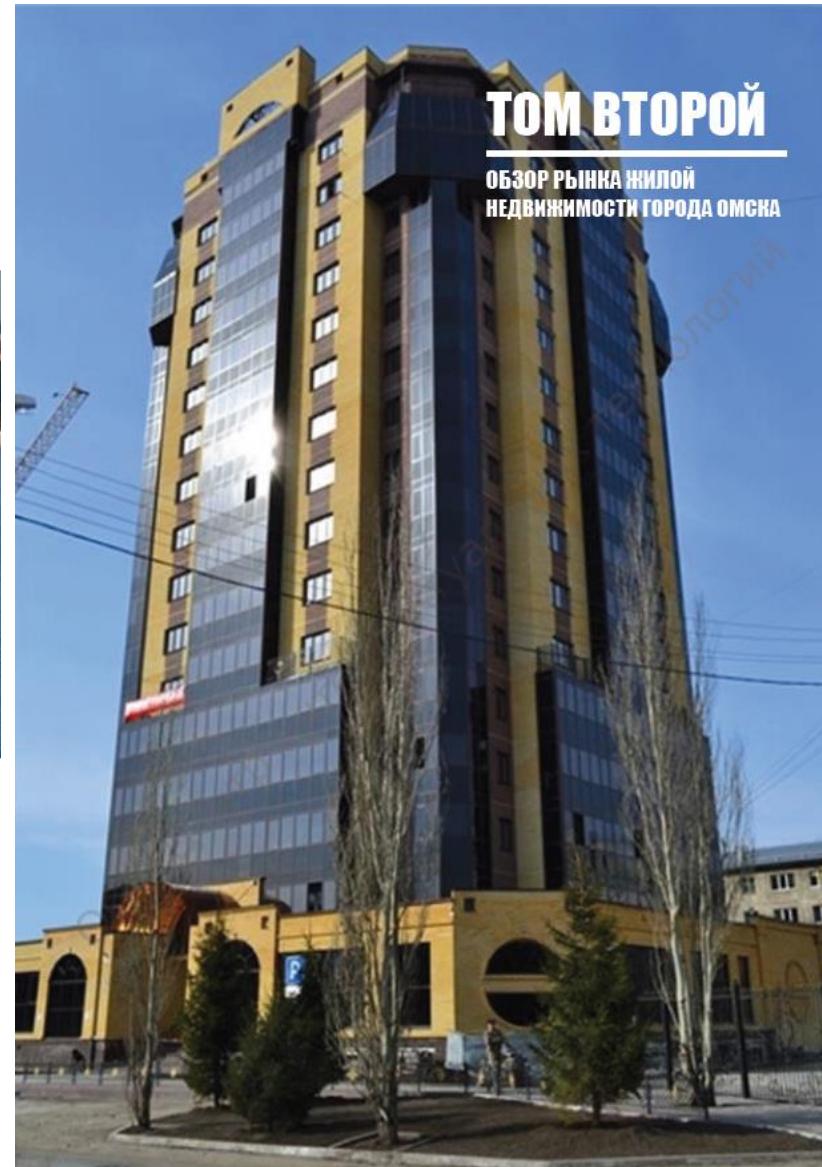
Приложения №3. Копии листингов из источников информации по анализу рынка и обоснованию величин корректировок



**Анализ рынка жилой  
и коммерческой недвижимости  
города Омска за 1 квартал 2022 г.**

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ  
**ОКО**  
ПАРТНЕРСТВО  
ОМСКАЯ  
КОЛЛЕГИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

МЛСН





**Настоящее исследование проведено на основании источников информации:**

- Данных Федеральной службы государственной статистики РФ.
- Базы данных Интернет-сайтов: [www.mlsn.ru](http://www.mlsn.ru), [www.rosreal.ru](http://www.rosreal.ru).
- Других открытых электронных и печатных источников информации.
- Эксклюзивных маркетинговых исследований, проведенных в рамках подготовки настоящего отчета.

1.

## МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Общая социально-экономическая ситуация в России оказывает прямое влияние на перспективы рынка недвижимости как в целом по стране, так и в отдельных регионах, в том числе на территории Омской области.

Согласно официальным данным Федеральной службы государственной статистики РФ (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2022.pdf>) базовые итоги социально-экономического развития страны за март 2022 года, и за 1 квартал 2022 года относительно 1 квартала 2021 года представлены следующими показателями.

	Март 2021 года	% 1 квартал 2022 г. в % кварталу 2021 г.
Индекс промышленного производства	98,6	
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	8,9	115,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	382,9	100,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	497,0	100,5
в том числе железнодорожного транспорта	234,4	102,1
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3 755,1	99,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 015,3	94,0
Индекс потребительских цен		105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		111,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,1	121,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	в 3,0 раза

Существенное влияние на социально-экономическую ситуацию в стране и мире в первом квартале 2022 года имела обстановка, связанная с проведением Российской специальной военной операции, начавшейся 24 февраля 2022 года.

Согласно мнению Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования: по всей видимости, по мере развития «санкционного кризиса» в ближайшие месяцы 2022 года спад усилятся. Дополнительными факторами здесь могут стать: со стороны производства — шаг предложений, исчерпание возможности работать на ранее созданных запасах сырья и комплектующих, попавших под санкции, и сбои в логистике; со стороны спроса — сочетание резко выросшей инфляции и завершения волны ажиотажного спроса на ряд видов продовольствия и непродовольственных товаров.

Сезонно скорректированный индекс S&P Global PMI обрабатывающих отраслей, разумеется, упал на фоне «санкционной войны» и резкого роста неопределенности. В феврале, на фоне ожиданий «короткого кризиса», PMI снизился незначительно — до 48,6 % (индекс 50 % — баланс между позитивными и негативными оценками). Зато в марте 2022 года, после развертывания системы санкций и возникновения ожиданий перехода к «кризисной нормальности» PMI рухнул до 44,1 % — самого низкого уровня после «первого коронавирусного шока» весной 2020 г.

В феврале, по косвенной оценке, продолжился быстрый рост индекса инвестиционной активности (данный индекс представляет из себя оценку предложения в экономике товаров инвестиционного назначения). Рост индекса был связан с галопирующим ввозом в страну инвестиционного оборудования. По всей видимости, произошло нечто подобное одновременному всплеску ажиотажного спроса на потребительских рынках: на фоне постепенного внешнеполитического обострения (которое началось еще в конце прошлого года) компании, справедливо опасаясь перебоев в поставках, стремились заранее импортировать максимально возможные объемы инвестиционных товаров.

В условиях «санкционной войны» против России цены на мировых рынках продовольствия, сырья и энергоносителей, стабилизировавшиеся в конце 2021, начале текущего года, вновь стали интенсивно расти. Особенно сильно растут цены на энергоносители и продовольствие — что, практически, гарантирует новый виток инфляции в мире (особенно, в странах-инициаторах санкций). Тем более, что в мире (по крайней мере, в Китае), кажется, начинается новая волна заболеваемости коронавирусом — вероятные новые локдауны еще сильнее разбалансируют глобальный спрос и предложения ресурсов.

28 февраля Совет директоров Банка России на своем внеочередном заседании принял решение повысить ключевую ставку сразу на 10,5 проц. п., до 20 % годовых. В ситуации кардинального изменения внешних условий ЦБ своим решением намеревался «обеспечить увеличение депозитных ставок до уровней, необходимых, чтобы компенсировать возросшие девальвационные и инфляционные риски». Эта мера была, очевидно, перестраховочной. Сейчас, с учетом пройденной волны первых шоков, связанной с санкциями и постепенной стабилизацией ситуации ЦБ принял решение о постепенном смягчении: на внеплановом заседании Совета директоров 8 апреля текущего года было принято решение снизить ключевую ставку сразу на 3 п. п. до 17 % годовых.

Потребительские настроения населения в феврале-марте резко ухудшились (что вполне естественно, с учетом геополитической напряженности, дестабилизации рубля и развертывания «санкционной войны» против России). Обращает на себя внимание реверс оценок населением перспектив развития страны: прогноз развития в течение пятилетия в марте даже подрос по сравнению с февралем — в то же время ожидания на текущий год резко ухудшились (в норме восприятие среднесрочных рисков выше, чем краткосрочных). Это может рассматриваться как индикатор перехода населения к «кризисному поведению».

Уровень инфляции, разумеется, подскочил. На 8 апреля 2022 года прирост потребительских цен с начала года составил уже почти 11% — из них 7,6% приходится на март. Позитивный факт в том, что инфляционный импульс, похоже, исчерпывается: максимума недельная инфляция достигла на рубеже февраля-марта. В основе успеха — перелом в динамике курса рубля от стремительного ослабления к укреплению и «отвязывание» внутренних цен на экспортруемые ресурсы от так называемого «экспортного эквивалента» (мировых цен в рублях минус затраты на транспортировку и пошлины). И то, и другое удалось достичь благодаря согласованным действиям Правительства и Банка России

Согласно прогнозу Всемирного банка (ВБ) валовой внутренний продукт (ВВП) России в 2022 году упадет на 11,2%. В 2023-2024 годах российская экономика компенсирует лишь незначительную часть этого провала, прибавив 0,6% и 1,3% соответственно. Инвестиции, по прогнозу ВБ, в 2022 году просядут на 16,9%. Экспорт товаров и услуг сократится на 30,9%, импорт — на 35,2%. Прогноз по индексу потребительских цен — 22%. Доля людей, живущих за чертой бедности, по оценке ВБ, вырастет в 2022 г. до 12,8% с 11% в 2021 году. При этом необходимо отметить, что оценка Всемирного банка пессимистичнее прогнозов российских аналитиков, согласно опросу «Интерфакса» консенсус на 2022 г. предусматривает падение ВВП на 8,4%.

Одно из главных определяющих значений для рынка недвижимости имеет состояние строительной сферы.

Согласно официальному отчету Росстата объем введенного в России жилья по итогам первого квартала 2022 года увеличился на 65% и составил почти 30 млн кв. м.

По данным ведомства, в январе — марте 2022 года в России было введено 29,2 млн кв. м жилья, это на 64,6% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Из введенного в первом квартале жилья 18,2 млн кв. м было построено населением. В этом сегменте квартальный прирост оказался еще выше и составил 87,4%.

По мнению Минстроя РФ «это очень хорошие показатели. Результат говорит сам за себя: строительная отрасль готова к вызовам и остается надежным локомотивом российской экономики. Наша задача сейчас принять все необходимые меры, чтобы эти темпы не снижались и дальше».

Ситуация в Омской области обозначилась в контексте общероссийской, но с некоторой спецификой. В частности, за первый квартал 2022 года индивидуальных жилых домов было сдано почти в два раза больше, чем многоквартирных домов.

Согласно данным Омскстата в январе — марте текущего года в Омской области было введено в эксплуатацию 167 тыс. кв. м жилья, что почти в три раза больше, чем в первом квартале прошлого года. При этом большая часть введенного в эксплуатацию жилья приходится на индивидуальное строительство — 103,7 тыс. кв. м. Многоквартирных домов сданы всего 7, общая площадь — 63,1 тыс. «квадратов».

По официальным данным Минстроя РФ за первый квартал этого года выдано разрешений на строительство жилья на 22% больше, чем за аналогичный период в прошлом. Это практически 8,8 млн. кв. метров. Проекты жилищного строительства по новым разрешениям реализуются в 81 субъекте Российской Федерации. Лидерами по выданным разрешениям на строительство являются Москва (1,16 млн. кв. м), Краснодарский край (0,63 млн. кв. м), Республика Башкортостан (0,53 млн. кв. м), Московская область (0,48 млн. кв. м), Тюменская область (0,38 млн. кв. м). По мнению руководства ведомства количество выданных разрешений на строительство показывает уверенный рост в течение всего первого квартала. Сейчас действует около 14 тыс. разрешений, по которым может быть построено 147 млн. кв. м жилья. Основная задача на сегодня — обеспечить сохранение темпов строительства и запустить новые проекты».

При этом необходимо отметить, что не все аналитики рынка разделяют такой оптимизм. По мнению Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА) по итогам 2022 года объем продаж новостроек сократится почти на треть. «Сейчас по многим проектам продажи квартир не начинаются, застройщики останавливают вывод лотов на рынок. По оценке, в этом году сокращение предложения квартир в новостройках и снижение продаж составит 30%. Это стабилизирует цены на недвижимость. Цены на недвижимость сохранятся на прежнем уровне».

Для рынка жилой недвижимости сфера ипотечного кредитования, без преувеличения, является не только индикатором состояния, но и важнейшим двигателем развития.

Повышение Центробанком РФ в феврале текущего года ключевой ставки до рекордных 20% повлекло за собой повышение ипотечных ставок. На пике ставки в Сбербанке поднялись выше 18%, в ВТБ — выше 23%.

Согласно данным Frank RG средняя ставка по ипотеке на первичное жилье на 1 апреля 2022 года составляла 21,41% годовых (от 13,8% до 27,7%), на вторичном рынке — 21,22% (от 13,8% до 24,5%).

По мнению Базис Инвестмент Компаний «с такими ставками — более 15% — никто брать ипотеку не будет, поэтому необходимо делать ипотеку доступной для поддержания спроса и предложения, для поддержки строительной отрасли. Этот вопрос понимают и обсуждают в правительстве, решения будут приниматься».

Ставки по льготной ипотеке были пересмотрены в сторону повышения: с 7% до 12%, при этом сумму лимита снова увеличили для регионов до 6 млн руб, а для Москвы, Подмосковья, Санкт-Петербурга и Ленинградской области — до 12 млн руб (ранее сумма составляла 3 млн руб для всех российских регионов, что практически лишило москвичей, петербуржцев и жителей крупных городов возможности воспользоваться программой, так как квартиры стоят в них заметно выше). Важным итогом 1 квартала 2022 года для ипотечного рынка стало то,

что по трем разновидностям льготных ипотечных программ ставки остались на прежнем уровне: семейной — 6 %, сельской — 3 % и дальневосточной — 2 %.

В марте 2022 года выдача ипотечных кредитов стала единственным выросшим сегментом в розничном кредитном портфеле банков благодаря льготным программам. Аналитики ЦБ РФ ожидают значительное по сравнению с 2021 годом изменение спроса и структуры выдачи ипотечных кредитов в сторону субсидируемых кредитов на первичном рынке недвижимости. На льготную ипотеку делают ставку и застройщики, которые совместно с банками тоже субсидируют ипотечные ставки. Так, системообразующие застройщики — группы компаний «ПИК» и «Самолет» — предлагают клиентам ставки 6,99 % и 5,99 % соответственно на весь срок кредитования. «Подобные программы поддержат спрос со стороны покупателей, так как для заметной их части они становятся единственным способом купить новое жилье».

Согласно мнению «Дом. РФ» по кредитам с господдержкой жилищные условия в этом году, согласно прогнозу, улучшат более полумиллиона российских семей. Аналитики данной структуры прогнозируют, что с учетом изменившихся условий в общей сложности по программам с господдержкой за весь 2022 год может быть выдано более 500 тыс. кредитов на 2,9 трлн руб. (для сравнения — в 2021 году по льготным программам было выдано 454 тыс. кредитов на 1,49 трлн руб.).

По статистике «Дом. РФ», в первом квартале 2022 года россияне оформили более 200 тыс. договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) на жилье в новостройках, из них 70 % (142 тыс. сделок) — в ипотеку. Большинство ипотечных сделок пришлось на кредиты с господдержкой: по льготным программам было куплено 115 тыс. строящихся квартир. Это почти на четверть больше, чем за аналогичный период 2021 года.

2.

## АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ОМСКА

Мониторинг цен предложения на вторичном рынке жилья РФ осуществляется посредством фиксирования и сравнительного анализа номинальных цен на начало каждого календарного месяца, интерпретированием роста/падения цен относительно омского рынка через базовые данные сайта «Росреалт». Результаты мониторинга представлены в Таблице 1.

По итогам 1-го квартала 2022 года положительная динамика цен предложения на готовое жилье в продолжение тенденции всех текущих кварталов была отмечена во всех крупных городах РФ, за исключением Казани, в которой вторичный рынок «просел» на 5,9 %. Самым существенным оказался рост годовых цен на рынке готового жилья в Челябинске (+ 15,5 %) и Новосибирске (+14,0 %). Необходимо отметить, что в очередной раз город Омск оказался одним из числа лидеров по росту цен на вторичном рынке жилья среди городов-миллионников (+10,7 %). В наименьшей степени выросли цены в Екатеринбурге и Санкт-Петербурге (на 5,1 % и 6,0 % соответственно). Следует отметить, что в столичной Москве номинальная стоимость квадратного метра вторичного жилья практически приблизилась к психологически важной отметке в 400 000 руб.

По результатам 1-го квартала 2022 года коэффициент соотношения в ценах предложения на вторичном рынке жилья крупных городов РФ (Москва-Челябинск) сохранился на семикратном уровне (386 850/57 055 руб./кв. м). Пропорция московских и омских цен на жилье на фоне сопоставимости уровня динамик по итогам 1-го квартала 2022 года сохранилась в показателе 5,4 раза. Разница трендов между мегаполисами в растущих значениях (Казань и Челябинск) составила 21,4 %.

Таблица 1. Сравнительная динамика цен предложения на вторичном рынке жилья в крупных городах РФ по итогам 1 квартала 2022 года

Город	Цена предложения на начало января 2022 г. (руб. за кв. м)	Цена предложения на начало апреля 2022 г. (руб. за кв. м)	Изменение за 1 квартал 2022 г. (%)	Относительно динамики цен в Омске (%)
Москва	348 480	386 850	+11,0	+0,3
Санкт-Петербург	178 669	189 376	+6,0	-4,7
Екатеринбург	97 910	102 890	+5,1	-5,6
Казань	127 545	120 026	-5,9	-16,6
Уфа	84 525	89 755	+6,2	-4,5
Челябинск	49 413	57 055	+15,5	+4,8
Тюмень	92 445	99 092	+7,2	-3,5
Новосибирск	92 585	105 541	+14,0	+3,3
Красноярск	88 274	94 126	+6,6	-4,1
<b>ОМСК</b>	<b>64 830</b>	<b>71 763</b>	<b>+10,7</b>	<b>---</b>

\* На основе собственного мониторинга источника данных «Росреалт»/www.rosrealt.ru

Для оценки ситуации на рынке жилой недвижимости определена динамика количества уникальных предложений продажи, в том числе структурированная по количеству комнат и распределению по округам города Омска. Информация получена на основе сбора и обработки публичных предложений (оферты) посредством очистки массива от экстремальных значений, дублей и повторов. Данные по вторичному рынку жилья представлены в Диаграммах 1, 2 и 3.

Диаграмма 1. Динамика предложения на рынке вторичного жилья в городе Омске в 2021–2022 гг. (шт.)

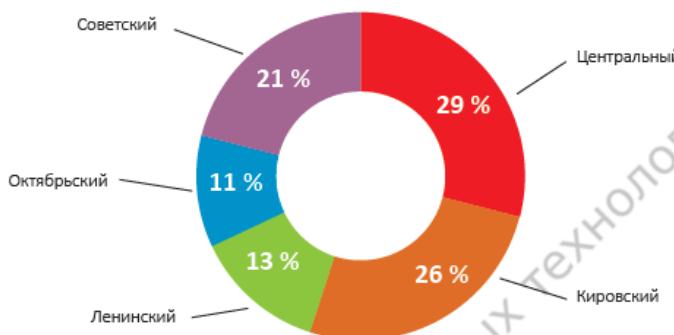


По итогам 1-го квартала 2022 года суммарное количество публичных оферты на вторичном рынке жилья составило 15 636 единиц, что на 9,6 % меньше, чем в предыдущем квартале. Второй квартал подряд продолжился тренд снижения объема предложений в противовес ситуации первых трех кварталов 2021 года, характеризующихся общим ростом. Объем рынка достиг рекордно низкого за всю историю мониторинга уровня — номинальное значение составило 4 456 оферты. Учитывая общую социально-экономическую ситуацию, следует предположить, что сокращение вторичного рынка жилья является не локальным, а долговременным явлением. Данная ситуация обуславливается тем, что несмотря на то, что стремительный рост цен «вшел в конфликт» с возможностями покупательской способности, рынок характеризуется «вымыванием» количества предложений (значительная часть потенциальных продавцов либо не выставляет объекты на продажу, либо снимает их с продажи).

Необходимо отметить, что учитывая классическую закономерность рыночной экономики (больше предложение — меньше цена) можно прогнозировать на ближайшую перспективу второго квартала 2022 года сохранение роста средних цен на готовое жилье города Омска. При этом, ключевым фактором, безусловно, останется социально-экономическая ситуация, связанная с падением доходов населения и рекордным уровнем безработицы на фоне продолжающейся общей ситуации.

Спецификой рассматриваемого периода являлось то, что в январе и феврале объем рынка увеличивался (в частности — в январе на 12,6 %), но мартовское резкое падение показателя полностью нивелировало предыдущий рост. По итогам первого квартала рассматриваемого года объем предложений сократился на 9,7 % и номинально составил психологически низкий уровень менее 5 000 оферты. Согласно обновленному прогнозу ежемесячных показателей объема рынка вторичного жилья, с учетом резкого увеличения ипотечных ставок, во втором квартале 2022 года объем предложений с высокой долей вероятности будет варьироваться в диапазоне от 4 000 до 5 000 публичных оферты.

Диаграмма 2. Структура предложений на рынке вторичного жилья в разрезе административных округов города Омска по итогам 1 квартала 2022 года

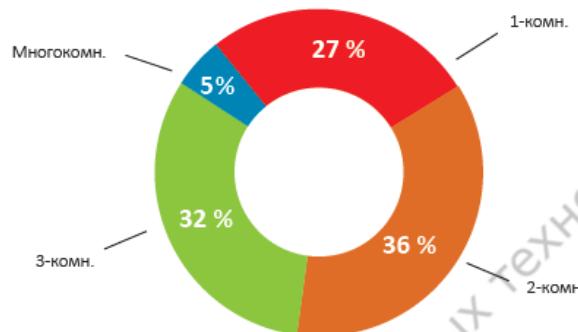


По итогам 1-го квартала 2022 года на вторичном рынке жилья города Омска лидерство по максимальным объемам предложений уверенно сохраняется за Центральным административным округом, за рассматриваемый период снизившись на два процентных пункта до 29 % общегородского объема рынка. Кировский АО продолжает сохранять свою нишу на уровне 26 % рынка, традиционно оставаясь на втором месте по данному параметру. В суммарном аспекте Центральный и Кировский АО по итогам рассматриваемого периода представляют более половины (55 %) всего вторичного рынка города Омска.

В течение рассматриваемого квартала удельная доля Советского административного округа, сохранив свои «стабильные» позиции на одном уровне омского рынка, увеличилась на один пункт до параметра 21 %. Обращает на себя внимание сопоставимость показателей Ленинского АО и Октябрьского АО — 13 % и 11 % от общегородской базы публичных оферты соответственно.

В целом, объемы предлагаемых к продаже вторичных объектов находятся в соотношении с территориальными размерами округов и исторически сложившейся плотностью жилой застройки. В частности, Центральный АО — это территория с максимальной плотностью многоэтажного фонда, а Ленинский и Октябрьский округа, в свою очередь, представляют собой наименьшую площадь со значительными промышленными зонами, либо существенными территориями индивидуальных жилых домов.

Диаграмма 3. Структура предложений на рынке вторичного жилья в разрезе комнатности квартир по итогам 1 квартала 2022 года



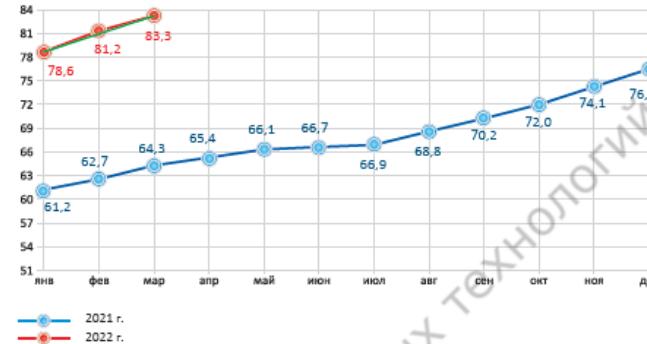
В течение 1-го квартала 2022 года удельная доля двухкомнатных квартир по отношению к предыдущему кварталу снизилась на один пункт до 36 % генеральной совокупности на вторичном рынке предложений. При этом, «вес» однокомнатных квартир на рынке в отношении предыдущего квартала наоборот вырос на один процентный пункт до показателя 27 % рынка. «Разрыв» количественных показателей между объемами двухкомнатных квартир в предложениях и количеством однокомнатных в рассматриваемый период продолжал не соответствовать общей пропорции в жилом фонде города Омска. С учетом обратного соотношения публичных оферт следует вывод о том, что, с одной стороны, двухкомнатные квартиры чаще, чем однокомнатные «выставляются» на продажу, а с другой стороны, имеют более высокий срок экспозиции. Необходимо отметить, что в течение рассматриваемого периода данная тенденция продолжилась.

По итогам 1-го квартала 2022 года на рынке готового жилья города Омска удельная доля трехкомнатных квартир несколько увеличилась до 32 % рынка.

Показатель удельной доли многокомнатных (четыре комнаты и более) квартир в течение рассматриваемого периода вернулся к своему «традиционному» значению в 5 % общегородского рынка.

Данные по первичному рынку жилья представлены в Диаграммах 4, 5 и 6.

Диаграмма 7. Динамика средних цен предложения на рынке вторичного жилья города Омска в 2021–2022 гг. (тыс. руб./кв. м)



Необходимо отметить несколько специфичных изменений средних цен на вторичном рынке жилья в 1-ом квартале 2022 года:

1. Общий положительный тренд, сохранявшийся в течение 2021 года, продолжился в рассматриваемый период. Номинально показатель средней цены предложения за 1-й квартал 2022 года изменился с 76 500 до 83 300 руб./кв. м.

2. В целом, по итогам 1-го квартала 2022 года рост средних цен предложения составил 8,9 %, что полностью сопоставимо с ростом в предыдущем квартале (9,0 %). Таким образом, обозначившийся в течение 2021 года гиперрост цен на рынке готового жилья стабилизировался на соответствующей отметке. При этом в силу влияния комплекса иных факторов, можно предположительно сделать вывод о том, что в 2022 году подобный темп роста уже увеличиваться не будет, либо снизится.

3. Необходимо отметить, что в третьем квартале, месячные тренды роста во всех месяцах отличались сопоставимостью и равномерностью без «замедлений и ускорений» (идентичность внутривалютной динамики). Данный факт свидетельствует об отсутствии в рассматриваемый период на вторичном рынке локальных, точечных факторов в помесчном измерении.

В целом, по итогам 1-го квартала 2022 года можно констатировать стабилизационную стадию роста цен на вторичном рынке жилья без локальных (помесчных) элементов при отсутствии какой-либо слабоотрицательной динамики. К сопутствующим причинам перманентного роста цен на готовое жилье следует отнести ситуацию с режимом сокращением «ассортимента» и объема предложений, как на первичном, так и на вторичном рынках (дефицит).

Для анализа рынка жилой недвижимости представляется значимым сегментирование цен предложения в разрезе административных округов города Омска и комнатности квартир. Данное представлены в Таблицах 2 и 3.

Таблица 2. Средние цены предложения на рынке вторичного жилья города Омска по итогам 1 квартала 2022 год (тыс. руб. за кв. м)

Округ	Средняя цена				Средняя цена по округам
	1-к. кв.	2-к. кв.	3-к. кв.	4-к. кв.	
Кировский	93,1	87,8	83,3	77,8	85,5
Ленинский	77,3	76,2	73,9	69,9	74,3
Октябрьский	78,3	72,0	72,8	67,7	72,7
Советский	87,9	77,5	75,0	73,7	78,5
Центральный	91,5	86,7	87,3	91,5	89,3
Средняя цена	85,6	80,0	78,5	76,1	83,3

По результатам 1-го квартала 2022 года средние цены предложения на готовое жилье в разрезе комнатности обозначились положительным трендом по всем без исключения категориям квартир. По итогам квартала в отличие от предыдущего периода уровень роста средних цен на однокомнатные квартиры (8,6 %) являлся сопоставимым с ростом цен на двухкомнатные квартиры (9,5 %) составив по номиналу — 85 600 руб./кв. м и 80 000 руб./кв. м соответственно. Трехкомнатные квартиры вторичного рынка обозначились чуть менее выраженной динамикой — 7,4 % (78 500 руб./кв. м). В контексте номинальных значений в рассматриваемый квартал зафиксированы близко сопоставимые показатели средней цены за кв. м двухкомнатных квартир и средней ценой предложения трехкомнатных квартир.

В течение 1-го квартала 2022 года в территориальном аспекте положительная динамика средних цен предложения была отмечена по всем без исключения административным округам. Наибольший рост был зафиксирован на вторичное жилье Советского АО и Центрально-го АО — в этих округах рост составил 11,3 % и 9,9 % соответственно, в наименьшей степени положительная динамика была зафиксирована на территории Октябрьского округа (+5,9 %). По итогам квартала выраженным лидером по уровню средних цен предложения, оставался Центральный АО (89 300 руб./кв. м), превышение показателя над самым «дешевым» Октябрьским АО (72 700 руб./кв. м) составило почти 23 %.

Комплексное сегментирование вторичного рынка по итогам 1-го квартала 2022 года выявило следующую ситуацию: более всего по сравнению с предыдущим периодом выросли цены предложения на однокомнатные квартиры Кировского АО (+9,6 %) и Центрального АО (+9,9 %). В наименьшей степени выросли цены предложения на трехкомнатные квартиры, расположенные в Октябрьском АО (квартальный рост составил всего 4,0 %).

**КОРРЕКТИРОВКИ,  
РЕКОМЕНДУЕМЫЕ  
К ПРИМЕНЕНИЮ  
ПРИ РАСЧЕТЕ РЫНОЧНОЙ  
И ЛИКВИДАЦИОННОЙ  
СТОИМОСТЕЙ  
ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ,  
РАСПОЛОЖЕННЫХ  
НА ТЕРРИТОРИИ  
ГОРОДА ОМСКА  
И ОМСКОЙ ОБЛАСТИ\***

\* «При использовании поправочных коэффициентов настоящего Сборника для расчета рыночной стоимости объектов недвижимости посредством специализированных программ кредитных и иных организаций, в случае согласия соответствующих кредитных и иных организаций, допускается округление значений поправочных коэффициентов по общепринятым математическим правилам до десятых долей чисел. Решение о данном допуске округления принято Комитетом по экспертиза-аналитической деятельности Некоммерческого партнерства «Омская коллегия оценщиков» от 6 февраля 2019 года и размещено на официальном Интернет-ресурсе НП «ОКО» (www.oko55.ru).»

## РЕЙТИНГ ЗНАЧИМОСТИ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

В целях определения величин коэффициентов, необходимых к применению в профессиональной деятельности по оценке объектов жилой недвижимости, была разработана анкета, включающая в себя целевые вопросы по зависимости реальных рыночных цен от различных типов и характеристик жилых объектов. Пилотный проект анкеты представлялся профессионалам оценочной деятельности для внесения предложений и замечаний по структуре и содержанию опроса.

Экспертный опрос был проведен в марте 2022 года среди 22 специалистов рынка недвижимости, имеющих средний стаж работы на рынке 15 лет. В состав экспертной группы были включены опытные риэлторы, опытные оценщики недвижимости и специалисты банковской сферы.

Результаты анкетирования были обработаны с помощью электронной программы обсчета с очисткой от экстремальных показателей, полученные результаты были приведены к средним значениям.

Параметры «Средние сроки экспозиции жилых объектов» и «Скидки на цену предложения объектов жилой недвижимости» были сверены и откорректированы на основе базы данных реализованных объектов жилой недвижимости крупнейшим риэлтерским агентством города Омска.

Немаловажным представляется степень влияния различных характеристик жилья при формировании цен предложения. Экспертами была определена градация разных характеристик квартир по степени значимости для большинства покупателей. Результаты рейтинга представлены ниже.

Характеристика квартиры	Коэффициент значимости для покупателя	Место по значимости
Большая площадь кухни	2,3	1
Не первый этаж	2,9	2
Наличие балкона, лоджии	3,4	3
Не последний этаж	4,0	4
Год постройки дома	4,7	5
Материал стен дома (кирпич, монолит, панель)	5,2	6
Вид из окна (тихий двор, магистраль, частный сектор и т. п.)	5,7	7

## СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ ЖИЛЫХ ОБЪЕКТОВ

Сроки экспозиции каждого конкретного жилого объекта оказывают непосредственное влияние на стоимость продажи. Различные категории жилых объектов отличаются по срокам экспозиции, фактическая разница средних сроков может отличаться многократно. Ниже представлены диапазон и средние значения экспозиций (единица показателя — календарный месяц) по основным категориям жилья.

Тип жилья	Минимум	Максимум	Среднее
Однокомнатные квартиры	1,00	3,40	2,20
Двухкомнатные квартиры	1,10	4,40	2,75
Трехкомнатные и более трехкомнатные квартиры	2,10	6,10	4,10
Элитные квартиры	3,90	11,10	7,50
Коттеджи	3,30	11,90	7,60
Частные дома	2,70	7,40	5,05

## СКИДКИ НА ЦЕНУ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (ИНТЕРВАЛ)

Так как указанные в открытых источниках информации (газеты, журналы, сайты) величины цен аналогов отражают не фактическую цену сделки купли-продажи, а только цену предложения, необходимо указанные цены предложения скорректировать в меньшую сторону ввиду того, что цена сделки при текущем состоянии рынка недвижимости в городе Омске отличается от цены предложения в меньшую сторону. Величина скидок для каждой группы объектов определялась экспертным путем. Данные приведены в таблице:

Тип объекта	Скидка от цены предложения до цены сделки при продаже объекта, %		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Однокомнатные квартиры	0,4 %	4,5 %	2,45 %
Двухкомнатные квартиры	1,1 %	5,3 %	3,20 %
Трехкомнатные квартиры	1,4 %	5,9 %	3,65 %
Элитные квартиры	2,8 %	10,0 %	6,40 %
Коттеджи	3,2 %	13,0 %	8,10 %
Частные дома	2,5 %	9,3 %	5,90 %

## КОРРЕКТИРОВКА НА ПРИВЕДЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА К ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Непосредственное значение для расчета ликвидационной стоимости жилого объекта имеет корректировка приведения рыночной стоимости к ликвидационной, что определяется, в том числе, сроками экспозиции разных категорий жилой недвижимости. Ниже представлены диапазон и средние значения корректировок (в %) по основным категориям жилья.

При этом необходимо учитывать, что максимальные скидки применяются при минимальном сроке экспозиции объектов — 1 месяц, а минимальные скидки при максимальном сроке экспозиции объектов — 3 месяца. Соответственно среднее значение корректировок соответствуют среднему сроку экспозиции объектов — 2 месяца.

Тип жилья	Минимум	Максимум	Среднее
Однокомнатные квартиры	3,8 %	9,6 %	6,70 %
Двухкомнатные квартиры	5,2 %	11,0 %	8,10 %
Трехкомнатные и более трехкомнатных квартиры	6,4 %	12,8 %	9,60 %
Элитные квартиры	11,4 %	17,3 %	14,35 %
Коттеджи	14,3 %	20,8 %	17,55 %
Частные дома	9,5 %	14,7 %	12,10 %

## КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ УДЕЛЬНОГО ПОКАЗАТЕЛЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ РАЗНЫХ ПЛОЩАДЯХ КУХНЬ

Одним из немаловажных факторов, влияющих на формирование рыночной стоимости объекта жилой недвижимости, является площадь кухни (первое место по значимости согласно мнению экспертов). Квартиры с кухнями 6 кв. м и ниже прияты за исходное (нулевое) значение. Корректировки по данному параметру для объектов аналогов (в %) представлены ниже.

Площадь кухни	Минимум	Максимум	Среднее
6 кв. м и менее	0	0	0
от 6 кв. м до 9 кв. м	0,70 %	2,90 %	1,80 %
от 9 кв. м до 12 кв. м	2,40 %	4,50 %	3,45 %
более 12 кв. м	3,50 %	5,70 %	4,60 %

В инструментарий для экспертного опроса была включена позиция «Определения зависимости стоимости квартиры от наличия отдельной кухни или отсутствия отдельной кухни (квартиры-студии)». По данному вопросу более 80 % респондентов выразили экспертное мнение о том, что стоимость квартир-студий сопоставима со стоимостью аналогичных по площади и отделке квартир с отдельной кухней. Соответственно, определение корректировок по данному вопросу было признано нецелесообразным.

## КОРРЕКТИРОВКИ НА ЭТАЖ ДЛЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Одним из важнейших факторов, определяющих стоимость продажи объекта жилой недвижимости, является расположение на определенном этаже здания. В случае отсутствия специфики местоположения дома (дефицит коммерческой недвижимости — стритрейтейл, видовые характеристики и т. п.) ликвидность крайних этажей в силу ряда причин, безусловно, ниже, чем промежуточных этажей. Согласно определенному эксперты путем рейтинга, значимости характеристик квартир по параметру «не первый этаж» занимает второе место и «не последний этаж» четвертое место в предпочтениях покупателей жилья. В таблице представлены соответствующие корректировки.

Объекты аналоги Объекты оценки	Первые этажи	Средние (не крайние) этажи	Последние этажи
Первые этажи	1	0,944	0,987
Промежуточные (не крайние) этажи	1,059	1	1,046
Последние этажи	1,013	0,956	1

## КОРРЕКТИРОВКИ НА ВИД ИЗ ОКНА

Безусловной характеристикой, оказывающей влияние на величину стоимости жилой недвижимости, является вид из окна. В ходе настоящего исследования была определена оптимальная сегментация данного параметра. Соответствующие корректировки отражены в таблице.

Объекты аналоги Объекты оценки	Непривлекательный вид (промышленная зона, гаражи, мусорные баки и т. п.)	На улицы, дороги, проезды, магистрали, шоссе с активным транспортным потоком	Места массового скопления людей (площади, развлекательные центры)	Огороженный «тихий» двор	Объекты рекреации (река, набережная, парк, лес и т. д.)
Непривлекательный вид (промышленная зона, гаражи, мусорные баки и т. п.)	1	0,974	0,968	0,962	0,941
На улицы, дороги, проезды, магистрали, шоссе с активным транспортным потоком	1,027	1	0,994	0,987	0,966
Места массового скопления людей (площади, развлекательные центры)	1,033	1,006	1	0,993	0,972
Огороженный «тихий» двор	1,040	1,013	1,007	1	0,979
Объекты рекреации (река, набережная, парк, лес и т. д.)	1,063	1,035	1,029	1,022	1

## КОРРЕКТИРОВКИ НА ГОД ПОСТРОЙКИ ЖИЛОГО ДОМА

Год постройки дома, т. е. его «взраст», непосредственно влияет на стоимость жилого объекта. В представленной таблице указаны понижающие корректировки для квартир аналогов (в %), в зависимости от срока эксплуатации здания. За исходное значение приняты жилые дома, с года постройки которых прошло не более 5 лет.

Срок эксплуатации жилого дома	Корректировочные коэффициенты
до 5 лет	0
от 5 до 10 лет	-2,8
от 10 до 20 лет	-6,5
от 20 до 40 лет	-10,6
более 40 лет	-14,4

## КОРРЕКТИРОВКИ НА НАЛИЧИЕ БАЛКОНА (ЛОДЖИИ)

Наличие балкона или лоджии в квартире представляется значимым для потребителя и, соответственно, влияет на стоимость объекта жилой недвижимости — третье место по значимости факторов ценообразования, согласно экспертному мнению. Кроме того, на ликвидность жилой квартиры оказывает влияние застекление балкона или лоджии, выполненное на деревянной, алюминиевой или ПВХ-профильной основе. Дополнительное значение имеет также различие в ликвидности и потребительской ценности между балконом и лоджией. Рекомендуемые величины корректировок (в %) указаны ниже.

Наличие балкона (лоджии)	Минимум	Максимум	Среднее
Соотношение цен квартир с балконом или лоджией к ценам аналогичных квартир без балкона или лоджии	2,50 %	5,50 %	4,00 %
Соотношение цен квартир с застекленными балконом или лоджией к ценам аналогичных квартир с незастекленными балконом или лоджией	0,60 %	1,80 %	1,20 %
Соотношение цен квартир с лоджией к ценам аналогичных квартир с балконом	0,30 %	0,90 %	0,60 %
Соотношение цен квартир с двумя балконами и ценам аналогичных квартир с одним балконом	0,50 %	2,10 %	1,30 %

## КОРРЕКТИРОВКА НА МАТЕРИАЛ СТЕН ДЛЯ МНОГОЭТАЖНЫХ ДОМОВ

Характеристикой, непосредственно влияющей на определение стоимости многоэтажного жилого объекта, является материал несущих стен дома. Для многоэтажных жилых домов были рассчитаны корректирующие коэффициенты на материал стен. При этом были рассмотрены следующие категории несущих конструкций и стен:

«Монолит» — жилые здания, несущие конструкции в которых выполнены по монолитной технологии.

«Монолито-каркасный» — жилые здания, несущие конструкции в которых выполнены по монолитно-каркасной технологии, в том числе — облицованные кирпичом, керамогранитом и т. п.

«Кирпич» — жилые дома с несущими стенами из кирпичей или керамических и силикатных блоков.

«Панель» — жилые здания с несущими стенами из железобетонных панелей или с несущим каркасом из железобетонных элементов с навешанными железобетонными панелями.

Значения корректировок на материал стен для многоэтажных жилых домов представлены в следующей таблице.

Объекты аналоги Объекты оценки	Кирпич	Монолито-каркас	Монолит	Панель
Кирпич	1	1,009	1,017	1,034
Монолито-каркасный	0,991	1	1,008	1,025
Монолит	0,983	0,992	1	1,017
Панель	0,967	0,976	0,984	1

## КОРРЕКТИРОВКИ НА МАТЕРИАЛ СТЕН ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ И КОТТЕДЖЕЙ

У индивидуальных жилых домов и коттеджей материал несущих стен также является важным ценообразующим фактором. Для них также были рассчитаны корректирующие коэффициенты на материал стен. При этом были рассмотрены следующие категории несущих конструкций и стен:

«Монолит» — жилые дома, несущие конструкции в которых выполнены по монолитной технологии из бетона с наполнителями.

«Каркасно-засыпной» — жилые дома, несущие стены в которых выполнены посредством засыпки строительных материалов в каркасную основу.

«Кирпич» — жилые дома с несущими стенами из кирпичей или керамических, силикатных, газосиликатных, полистербетонных и иных блоков.

«Панель» — жилые дома с несущими стенами из железобетонных панелей или с несущим каркасом из железобетонных элементов с навешанными железобетонными панелями.

«Бревенчатый (брусовой)» — жилые дома, несущие стены в которых возведены способом монтажа бревен или деревянного бруса.

Значения корректировок на материал стен для индивидуальных жилых домов и коттеджей представлены в следующей таблице.

Объекты аналоги Объекты оценки	Кирпич	Монолит	Панель	Бревенчатый (брусовой)	Каркасно- засыпной
Кирпич	1	1,018	1,028	1,076	1,098
Монолит	0,982	1	1,009	1,057	1,078
Панель	0,973	0,991	1	1,048	1,068
Бревенчатый (брусовой)	0,929	0,946	0,954	1	1,019
Каркасно-засыпной	0,911	0,928	0,936	0,981	1

## КОРРЕКТИРОВКА НА УГОЛОВОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ ДЛЯ МНОГОЭТАЖНЫХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Общепризнанным на рынке фактором, влияющим на стоимость квартиры в многоэтажном много квартирном доме, является ее расположение относительно углов здания. Соответственно, все квартиры по данной категории делятся на так называемые «угловые» и «не угловые». Угловые квартиры — квартиры, имеющие одну или несколько комнат, расположенные в углу, образованном внешними стенами здания. Не угловые квартиры — расположенные в центральных (не угловых) частях здания. Необходимо заметить, что максимальный размер корректировки более применен к угловым квартирам, расположенным в старых типах (проектах) зданий, так называемых «сталинках» и «хрущевках». Для новых зданий эта корректировка имеет минимальный размер, так как в них использованы современные строительные материалы и утеплители. В следующей таблице приведены корректировки на угловое расположение квартир.

Угловая (не угловая) квартира	Минимум	Максимум	Среднее
Квартира угловая	0	0	0
Квартира, расположенная в центральных (не угловых) частях здания	1,3 %	4,0 %	2,65 %

## КОРРЕКТИРОВКИ НА КАЧЕСТВО ОТДЕЛКИ В КВАРТИРЕ

Безусловным фактором, влияющим на стоимость жилого объекта, является наличие и уровень его внутренней отделки (ремонта). За исходное значение приняты квартиры, требующие полного ремонта, без отделки. Качество ремонта сегментировано по четырем основным категориям. Ниже представлены сводные результаты экспериментального опроса в виде диапазона и средних значений стоимости (тыс. руб./кв. м).

Отделка объекта-аналога (квартира), руб./кв. м						
Без отделки	Черновая отделка	Вайт-бокс	Простая («массовые» отделочные материалы в среднем ценовом сегменте)	Улучшенная (с элементами дизайна, качественные и брендовые материалы, работы выполняли опытные специалисты)	Элит (индивидуальные дизайнерские работы, элитные материалы, работы выполняли профессионалы)	
Значение мин, руб./кв. м	—	2 000	3 000	6 000	8 000	15 000
Значение макс, руб./кв. м	—	3 000	7 000	10 000	15 000	25 000
Среднее значение, руб./кв. м	—	2 500	5 000	8 000	11 500	20 000

## КОРРЕКТИРОВКИ НА КАЧЕСТВО ОТДЕЛКИ В ЖИЛОМ ДОМЕ

Отделка объекта (жилой дом), руб./кв. м						
Без отделки	Черновая отделка	Вайт-бокс	Простая («массовые» отделочные материалы в среднем ценовом сегменте)	Улучшенная (с элементами дизайна, качественные и брендовые материалы, работы выполняли опытные специалисты)	Элит (индивидуальные дизайнерские работы, элитные материалы, работы выполняли профессионалы)	
Значение мин, руб./кв. м	—	2 000	3 000	6 000	8 000	15 000
Значение макс, руб./кв. м	—	3 000	7 000	10 000	15 000	25 000
Среднее значение, руб./кв. м	—	2 500	5 000	8 000	11 500	20 000

Результаты экспертного опроса были дополнительно подтверждены мониторингом стоимости:

- строительных отделочных материалов и элементов инфраструктуры квартир, предлагаемых на рынке города Омска;
- необходимых видов услуг на внутренние отделочные работы, предоставляемых специализированными организациями в городе Омске.

В затратной части на элементы инфраструктуры квартиры и отделочные материалы включены расходы на приобретение: окон, входных и межкомнатных дверей, обоев, линолеума (ламината), керамической плитки, сантехники, натяжных потолков. При расчетах учтены соответствующие категории цен в зависимости от уровня отделки помещений.

В расходы за услуги на внутренние отделочные работы включены среднерыночные цены, сформировавшиеся на омском рынке. В категории «простая отделка» расходы на услуги специализированных организаций включены только по установке окон и входных/межкомнатных дверей.

При определении рыночной стоимости жилого объекта необходимо учитывать, что стоимость отделочных работ не всегда полностью может быть включена в итоговую рыночную стоимость. Таким образом, инвестор, который приобрел жилое помещение без ремонта за сумму  $X$ , а затем, сделав в нем ремонт на сумму  $Y$ , при продаже объекта, не менее чем в половине случаев, получает рыночную стоимость меньшую, чем сумма  $X+Y$ .

Экспертным путем было выявлено отсутствие прямой зависимости изменения рыночной стоимости от качества отделки, определяемое через величину затрат на ремонтные работы. Таким образом, при расчете корректировки на качество существует необходимость коррекции величины расходов на отделочные работы в сторону уменьшения. Экспертами были разработаны корректирующие коэффициенты, которые для жилой недвижимости находятся в интервале от 1 до 0,5.

Факторами, влияющими на стоимость отделочных работ, принято считать:

- |   |   |
|---|---|
|  Повышающие стоимость отделки: |  Понижающие стоимость отделки: |
| Наличие элементов отделки из категории отделки лучшего качества;  | Наличие элементов отделки из категории отделки худшего качества;  |
| Незначительный срок, прошедший после проведения ремонта;  | Значительный срок, прошедший после проведения ремонта;  |
| Материалы и качество работ удовлетворяют наилучшим параметрам качества для соответствующей категории;             | Материалы и качество работ характеризуются низкими качественными показателями для соответствующей категории;      |
| Отсутствие дефектов отделки.  | Наличие дефектов отделки.   |

Представленные в настоящем разделе корректировки основаны на данных экспертно-аналитического исследования и рекомендованы к использованию в процессе проведения профессиональной оценочной деятельности.

## КОРРЕКТИРОВКИ НА ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Площадь является ключевым фактором для идентификации объектов жилой недвижимости (комнаты, квартиры, жилого дома) и она влияет на их ценообразование.

Однако, имеет обратную зависимость: с увеличением площади объекта, его удельная цена снижается.

Чем больше площадь объекта и, соответственно, его полная стоимость, тем меньше потенциальных покупателей, способны его приобрести. Как правило, такие покупатели требуют установить меньшую удельную цену за более масштабные объекты, так называемая «скидка накрупную покупку».

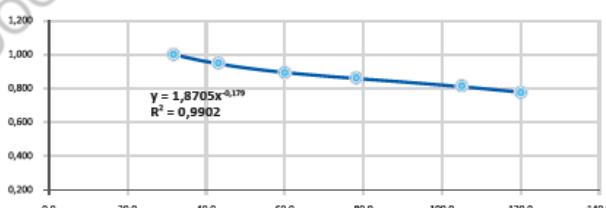
Далее в таблицах приведены интервалы шкал для двух сегментов рынка жилой недвижимости — квартир и жилых домов.

Дальнейшая обработка приведенных в таблицах данных, методом наименьших квадратов позволила построить степенные функции, выражающие непрерывную зависимость цены объектов жилой недвижимости от их площади. Соответствующие рисунки приведены после каждой из таблиц.

### Корректировки на площадь квартир

Площадь объекта аналога, кв. м (интервал)	Площадь объекта-оценки (квартира), кв. м					
	до 32	от 33 до 54	от 55 до 65	от 66 до 90	от 91 до 120	свыше 120
Площадь объекта аналога, кв. м (значение для построения диаграммы)	32,0	43,5	60,0	78,0	105,5	120,0
Размер скидки применяемой к объекту оценки по отношению к стоимости объекта-аналога площадью до 32 кв. м	1,000	0,950	0,897	0,866	0,816	0,781

### Влияние фактора масштаба (площади квартиры) на ее стоимость



При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

### Корректировки на площадь квартир

Площадь объекта аналога, кв. м (интервал)	Площадь объекта-оценки (квартира), кв. м					
	до 50	51 до 80	от 81 до 120	от 121 до 200	от 201 до 300	свыше 300
Площадь объекта аналога, кв. м (значение для построения диаграммы)	50	65,5	100,5	160,5	250,5	300
Размер скидки применяемой к объекту оценки по отношению к стоимости объекта-аналога площадью до 50 кв. м	1,000	0,952	0,895	0,852	0,809	0,773

### Влияние фактора масштаба (площади квартиры) на ее стоимость



При внесении корректировки на площадь для объектов жилой недвижимости следует руководствоваться формулами для расчета поправки на различия в площади объектов, приведенными в следующей таблице.

### Влияние площади объектов жилой недвижимости на их стоимость

Сегмент рынка жилья	Уравнение, описывающее зависимость величины корректировки от площади жилого объекта	Формула для расчета поправки на различия в площади жилых объектов
Комнаты и квартиры	$y = 1,8705x^{-0,179}$	$Ks = (So / Sa)^{-0,179}$
Жилые дома и коттеджи	$y = 1,678x^{-0,134}$	$Ks = (So / Sa)^{-0,134}$

Примечание к таблице:

$Ks$  — корректировка на площадь (корректирующий коэффициент);  
 $So$  — площадь объекта оценки;  
 $Sa$  — площадь объекта-аналога.

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

## КОРРЕКТИРОВКА НА НАЛИЧИЕ МЕБЕЛИ

Очень часто в оценочной практике приходится в качестве аналогов для расчета стоимости квартир использовать оферты о продаже квартир, которые продаются вместе с определенным набором мебели. Чаще всего, при продаже квартир в них остается кухонная мебель и встроенные шкафы.

Если стоимость оцениваемой квартиры рассчитывается без учета стоимости мебели, а у квартиры-аналога мебель присутствует в предложении о продаже, необходимо введение специальной понижающей корректировки на наличие мебели в предложении о продаже квартиры-аналога.

### Корректировка на наличие (отсутствие) мебели

Объект оценки (квартира без мебели)	Объект-аналог (корректировка в %)		
	Квартира без мебели	В квартире имеется кухонный гарнитур	В квартире кухонный гарнитур и прочая мебель
Значение мин, %	—	-1,5 %	-3,9 %
Значение макс, %	—	-3,8 %	-7,2 %
Значение среднее, %	—	-2,7 %	-5,6 %

## КОРРЕКТИРОВКА НА НАЛИЧИЕ ХОЗПОСТРОЕК

При оценке домовладений, необходимо учитывать наличие у домовладения хозяйственных построек. Данный ценовой фактор становится важным, когда объект оценки и объект аналог отличаются набором имеющихся хозяйственных построек.

В качестве четырех основных хозяйственных построек у домовладений, чаще всего рассматриваются: баня, гараж, летняя кухня и сараи. В качестве дополнительных хозпостроек, рассматриваются: теплица, погреб, котельная, беседка и пр.

Например, если у объекта-аналога имеется значительное количество хозяйственных построек (баня, гараж, летняя кухня и сараи), а у оцениваемого объекта хозпостроек отсутствуют, к объекту аналогу необходимо применить понижающую корректировку учитывающую хоз.постройки у объекта-аналога. Данные корректировки приведены в следующей таблице.

### Корректировка на наличие (отсутствие) хозпостроек

Объект оценки (индивидуальный жилой дом без хозяйственных построек на земельном участке)	Объект-аналог (корректировка в %)		
	Дом без хоз. построек на участке	Дом с частичным количество хоз. построек (1- 3)	Дом с большим количество хоз. построек (4 и более)
Значение мин, %	—	-4,1 %	-8,0 %
Значение макс, %	—	-7,1 %	-12,3 %
Значение среднее, %	—	-5,6 %	-10,2 %

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность  
информации должна быть подтверждена номерным сертификатом



Приложение №4. Копии документов оценщика



