



ОТЧЕТ № 14272-АИ/ВТБ-С/19

об оценке квартиры

Адрес: Красноярский край, г. Красноярск, ул.
Софьи Ковалевской, д. 2 Д, кв. 21

Дата определения стоимости: 21.02.2019

Заказчик: АО "ДОМ.РФ"

Исполнитель: ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный Центр»

Дата составления: 21.02.2019

Москва • 2019

КОПИЯ ВЕРНА
ВТБ-«НАО»
г. Красноярск

Гл. специалист
Соколов Н.Р.



Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1	Задание на оценку	5
1.2	Применяемые стандарты оценки	6
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике	7
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
3.1	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. Сведения о правообладателях	9
3.2	Описание Объекта оценки	9
3.3	Определение физического износа здания	12
3.4	Месты расположения Объекта оценки	13
3.5	Фотографии Объекта оценки	14
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	21
5	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	29
6	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	30
6.1	Основные этапы процесса оценки	30
6.2	Основные понятия и терминология	30
6.3	Выбор подходов к оценке	31
7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	33
7.1	Выбор объектов-аналогов	33
7.2	Обоснование корректировок	35
7.3	Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	41
8	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	43
9	ГРАНИЦЫ ИНТЕРВАЛА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
10	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
11	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	50
12	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	51
	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	52
	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	62
	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	70

КОПИЯ ВЕРНА
ВТВ "НАО"
г. Красноярск

Г.Л. СПЕЦИАЛИСТ ОБНА
СОКОЛОВ Н.Р.

Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип помещения:		Код по КОПЭД	Этаж	Общая площадь, кв. м	Жилая площадь, кв. м		Площадь кухни, кв. м												
	Секция	Дом				Неп. домик	Мод. домик													
Описание объекта оценки	Платное неустраиваемое, персональное			Пл. неустраиваемый	Характеристики	Характеристики														
	Для тех, не производится переустройства, перепланировки. Сдается по договору аренды с правом выкупа. Договор аренды заключен на 10 лет. Договор аренды заключен на 10 лет. Договор аренды заключен на 10 лет.			№		Домик в саду, домик, Домик в саду														
Описание объекта оценки	Тип/серия/хит		Этаж/этаж	Год постройки / Год сдачи в эксплуатацию	Год сдачи/год в эксплуатацию	Финансирование, ценовая категория, %														
	Модель/серия/хит					№														
Описание объекта оценки	Субъект РФ		Район	Исторический район	Улицы, № дома, № корпуса (строения), № кв.	Средняя стоимость кв. м														
	Краснодарский край					Средняя стоимость кв. м														
Средняя стоимость кв. м																				
Адрес объекта оценки																				
Описание объекта оценки																				
Описание объекта оценки																				
Описание объекта оценки																				
Исполнитель оценки	Фирма	Полное наименование, Ф.И.О. (или ИП)	Место нахождения, контактная информация	Ф.И.О. лица, ответственного за оценку	Сведения о квалификации специалиста	Сведения о квалификации специалиста														
						Сведения о квалификации специалиста														

Копия
ВНЕ
С. И. РАСХОДЫ
ОТЧЕТ
Г. МОСКВА
21.02.2019

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (квартира 42,40 кв. м), расположенное по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Софьи Коваленской, д. 2 Д, кв. 21
Адрес по ФИАС	г Красноярск, ул Софьи Коваленской, д 2Д, кв 21
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (квартира 42,40 кв. м), расположенное по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Софьи Коваленской, д. 2 Д, кв. 21
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Право собственности/ЕГРН Заявка См. приложение №2
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Выписка из ЕГРН от 15.02.2019
Наличие ограничений (обременений)	Залог в силу закона, Иные ограничения
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для предоставления в суд
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1
Дата оценки	21.02.2019
Период проведения оценки	21.02.2019
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.</p> <p>Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки и отношения его прошлого или текущего использования; за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.</p> <p>Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства,</p>

Параметр	Значение
	если иное не оговорено специально. Имущество обременяется свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.
Особенности осмотра объекта	Отсутствуют
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствуют
Эксперты	Отсутствуют

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.12.2016) «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;
- Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 № 721 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщики: Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков" (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

Евлия ВЕРНА
ВТБ "БАО"
г. Красноярск

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный Центр», ИНН 7705860470, ОГРН 5087746296710 от 23.10.2008
Место нахождения Исполнителя	105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
Почтовый адрес Исполнителя	105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
Банковские реквизиты Исполнителя	ИНН 7705860470 КПП 770101001 р/с 407 028 103 382 900 30384, кор. счет 301 018 104 00000000225
Контактная информация	Тел./факс 7 (495) 781-66-69, email: ipoteca@sargroup.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №0780R/776/30061/8, выдан ОАО «АльфаСтрахование», страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 29.06.2018, срок действия: с 10.07.2018 по 09.07.2019.
Оценщик	Тихомиров Сергей Валерьевич Почтовый адрес: 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11 Трудовой договор: № 99 от 25.08.2017 E-mail: TikhomirovSV@sargroup.ru Номер контактного телефона: +7 (495) 797-30-31
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №772401315988 от 12.02.2015 г. Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга» по дополнительной профессиональной программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Дата начала стажа деятельности в оценке: 16.05.2012
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», дата вступления 16.11.2015, дата выдачи св-ва 16.11.2018, номер в реестре СРО 009702
Сведения о страховом полисе Оценщика	АО «АльфаСтрахование», страховой полис №0780R/776/30104/18, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 31.08.2018, срок действия полиса: с 11.09.2018 по 10.09.2019
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	АО "ЮМ.РФ"
Реквизиты Заказчика	ОГРН 1027700262270 присвоен 30.09.2002, место нахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10

КОПИЯ ВЕРНА
ИТЬ «НАО»
Г. ЕРАСНОВАРСК

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе оценки Оценщик не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, а исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за подлоги, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его природного или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу проведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
7. Описание состояния конструктивных элементов здания составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
8. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщика не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не могут быть включены в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуются без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора.
11. По согласованию с Заказчиком, Оценщик не проводил визуальный осмотр внутренних помещений Объекта оценки. Рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки, определенные в рамках настоящего отчета, верны при условии, что предоставленные Заказчиком данные о внутреннем состоянии помещений (требуется косметический ремонт), соответствуют фактическому состоянию на дату оценки.

КОПИЯ ВЕРНА
ИТБ «НАО»
г. Красноярск

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. Сведения о правообладателях

Наименование документа	Реквизиты документа	Правообладатель, лица, в чью пользу осуществлено право, участники обременения
Документы, устанавливающие объемно-планировочные решения		
Правоустанавливающие, правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН от 15.02.2019 г.	Чупурнова Ольга Павловна
Документы, удостоверяющие наличие обременений	Выписка из ЕГРН от 15.02.2019 г.	Чупурнова Ольга Павловна

3.2 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является квартира, расположенная на 6-м этаже кирпичного дома по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Софья Ковалевской, д. 2 Д, кв. 21.

Характеристика месторасположения

Транспортная доступность	Хорошая
--------------------------	---------

Описание района расположения Объекта оценки

Окружающая застройка	Жилые дома	
Наличие и описание улучшений	Парки	Есть
	Скверы	Нет
	Водоем	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия сферы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Отсутствуют	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная (www.ecofactor.ru)	
Престижность района	Средняя (www.itt.ru)	
Средняя стоимость данного класса недвижимости, руб./кв. м	51000 - 59000 (www.cian.ru)	
Наличие и тип автомобильной парковки	Подземная	КОМПА ВЕРНА
Ликвидность	Средняя	ВТБ «БАО» г. Красноярск

Описание района расположения Объекта оценки	
Срок экспозиции для оцениваемого объекта, мес.	3
Состояние прилегающей территории	Хорошее

Описание здания, подъезда		
Год постройки дома	2005	
Год последнего капитального ремонта	Нет данных	
Группа капитальности	I	
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	Нет данных	
Физический износ дома, %	9 (определен исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (150 лет) и результата визуального осмотра)	
Серия дома	Индивидуальный проект	
Тип фундамента	Железобетонный	
Этажность дома	15 (10-15)	
Материал стен	Кирпич	
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	Среднее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Есть
	Мусоропровод	Есть
	Охрана	Домофон
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт (В открытых источниках отсутствует информация о наличии дома в планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт. По мнению Оценщика, дом не является ветхим, аварийным, не стоит в планах на снос и реконструкцию (износ составляет менее 60%.))	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	-	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	6
Тип планировки	Нет данных
Количество комнат	Нет данных
Площадь Объекта оценки, кв. м	42,40
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	Нет данных
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных
Жилая площадь, кв. м	Нет данных
Площадь кухни, кв. м	Нет данных
Наличие балкона/лоджии	Нет данных
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных

Описание Объекта оценки	
Кол-во и тип санузлов	Нет данных
Вид из окна	Нет данных
Высота потолка, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Нет данных
Видимые дефекты отделки	Нет данных

Инженерное оборудование дома		
Холодное водоснабжение	Централизованное	
Горячее водоснабжение	Централизованное	
Канализация	Централизованное	
Электроснабжение	Централизованное	
Газоснабжение	Отсутствует	
Отопление	Централизованное	
Кухонная плита	Нет данных	
Сантехника/состояние	Нет данных	
Обустройство кухни	Нет данных	
Слаботочное обеспечение	Телефон	Нет данных
	Интернет	Нет данных
	Радио	Нет данных
	ТВ-антенна	Нет данных
	Другое	—

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Общее состояние	Требуется косметический ремонт
Необходимые ремонтные работы	Нет данных

Юридический статус, согласно представленной документации	
Вид права	Право собственности
Обременения	Залог в силу закона, Иные ограничения
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Так как не проводился внутренний осмотр объекта, Оценщик не может судить о соответствии фактической планировки квартиры поэтажному плану БТИ

Примечание: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика и визуальный осмотр

КОПИЯ ВЕРНА
ВТБ "СНАО"
г. Красноярск

3.3 Определение физического износа здания

Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на процесс достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице.

Таблица 3.3.1. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип здания	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облицованные	Каменные и бетонные	Облицованные из кирпича, силикатных и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные пенобетонные, саманные и фахверковые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, пенобетонные	Деревянные	30
VI	Каркасно-щитовые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, пенобетонные	Деревянные	15

Неустранимый физический износ определяется при помощи метода, называемого методом анализа эффективного возраста:

$$\text{Износ (\%)} = EA / (EA + RL),$$

где: EA — NL — RL — эффективный возраст; RL — срок остаточной полезной жизни; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

В случае наличия капитального ремонта, износ считается по следующей формуле:

$$\text{Износ (\%)} = ((YO - YB) / 2 + YA - YO) * 100 / NL,$$

где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 3.3.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	150	136	14	9%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 9%.

КОПИЯ ВЕРНА
ИТВ. «ИАО»
г. Красноярск

3.5 Фотографии Объекта оценки
1. Фасад здания



2. Фасад здания



3. Фасад здания



4. Фасад здания

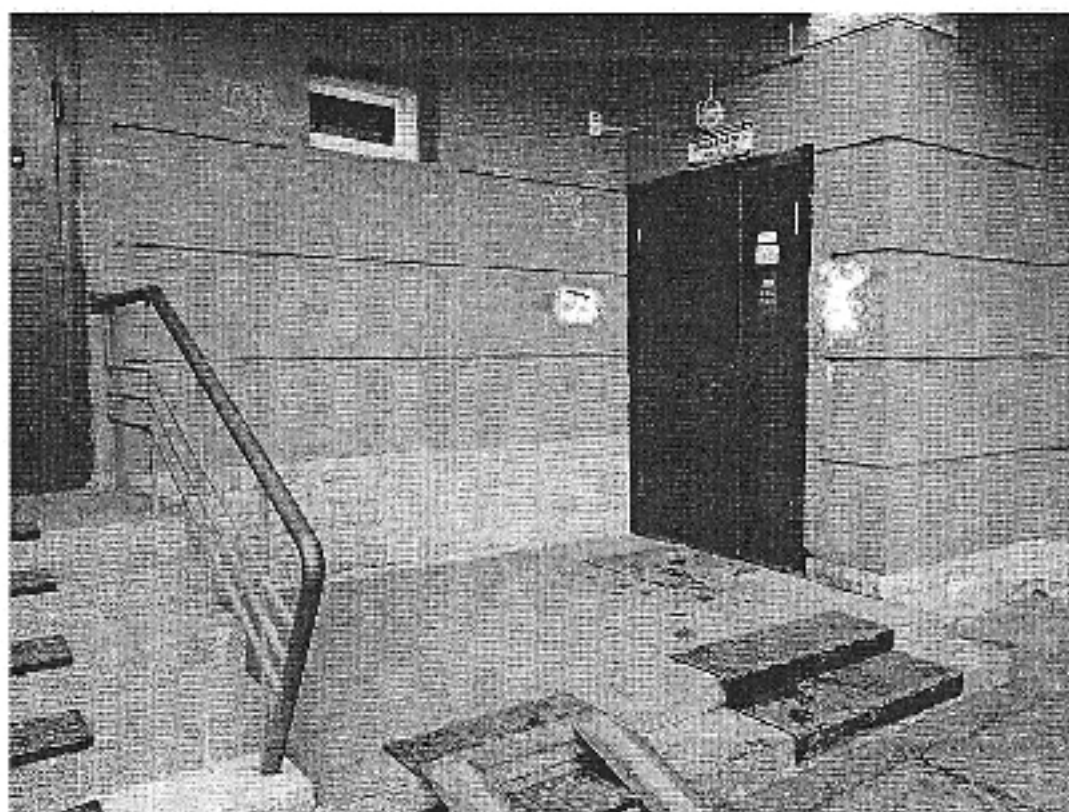


КОПИЯ ВЕРНА
ВНЕ "ВАО"
г. УРАЛЬСКОЕ

5. Номер дома

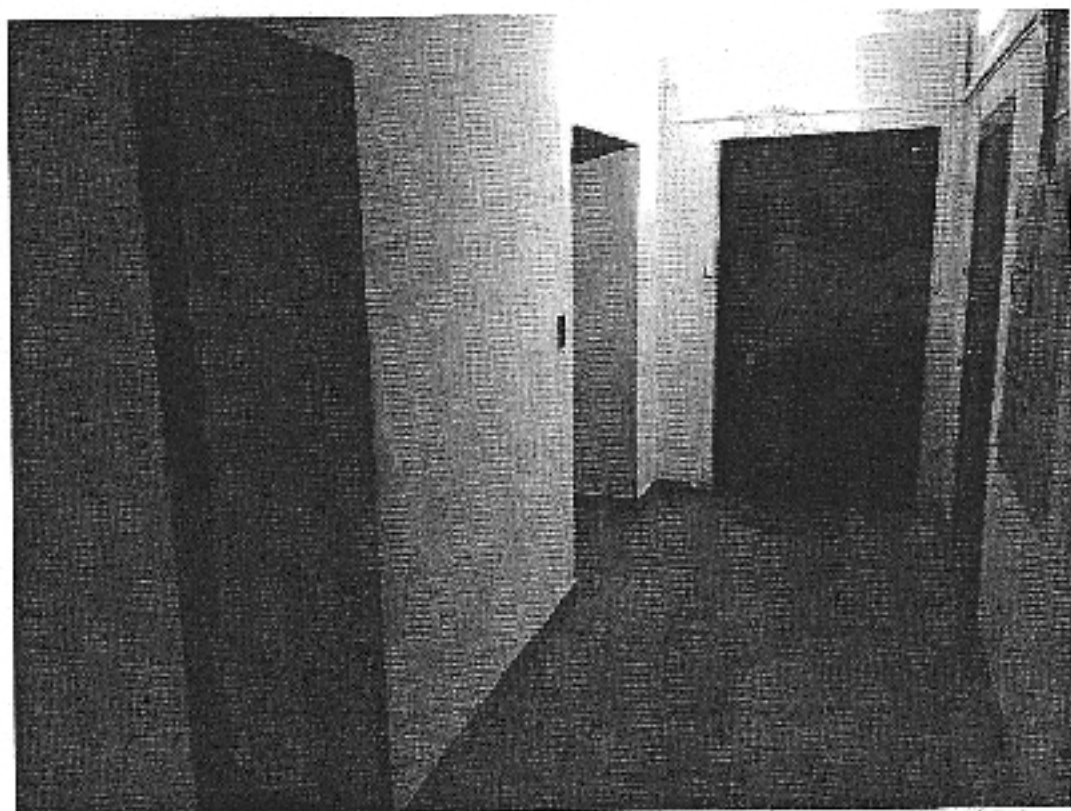


6. Вход в подъезд

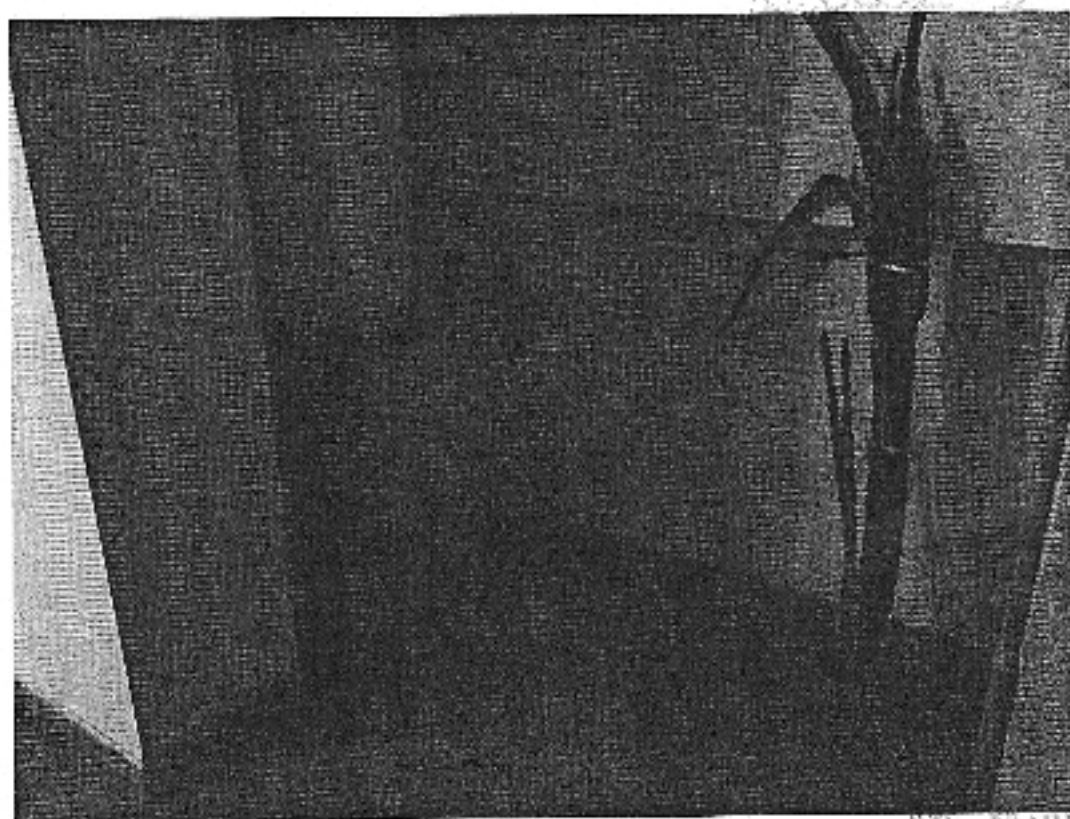


КОПИЯ БЕРНА
ВТЕ "ВАО"
г. ХРАНСЯРСК

7. Подъезд

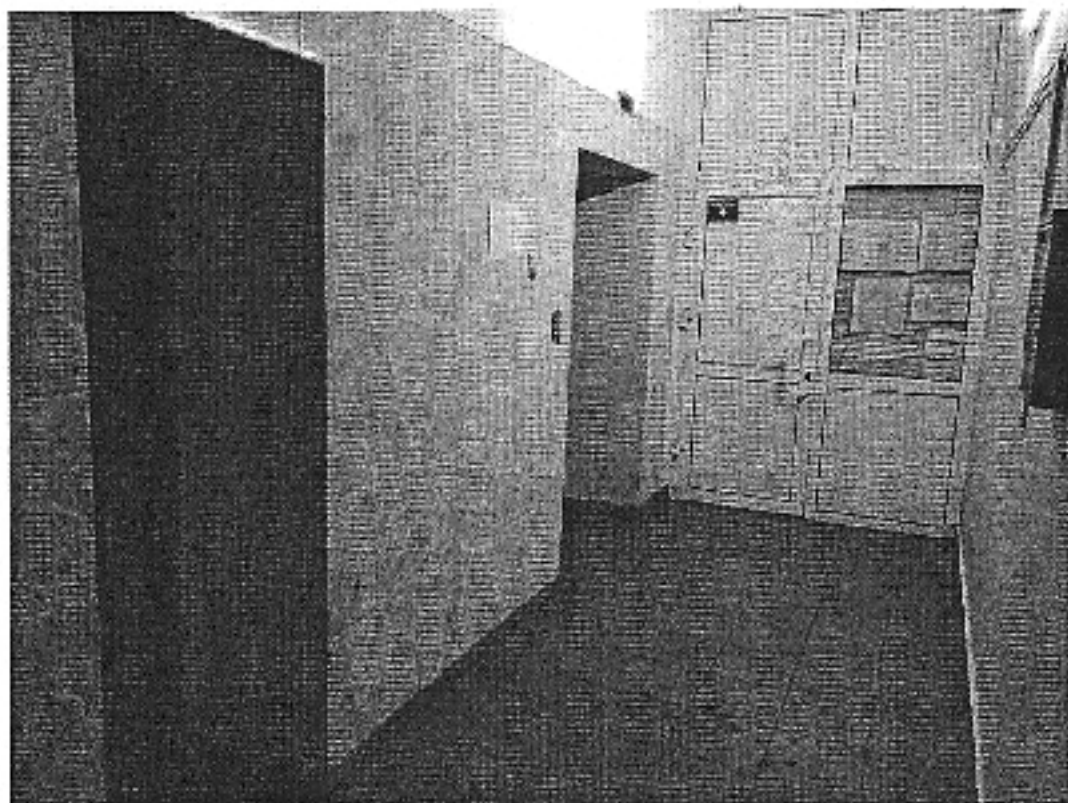


8. Подъезд

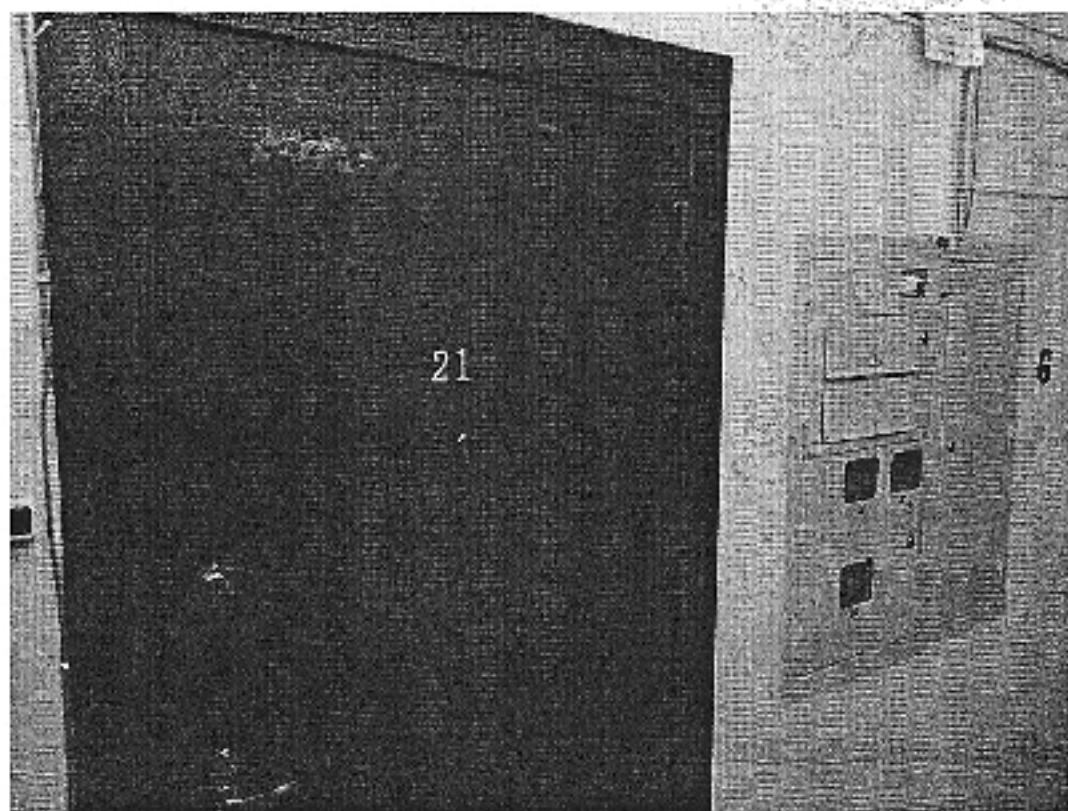


ВНУТРЕННЯЯ
Г. ИРКУТСК

9. Подъезд



10. Входная дверь в квартиру

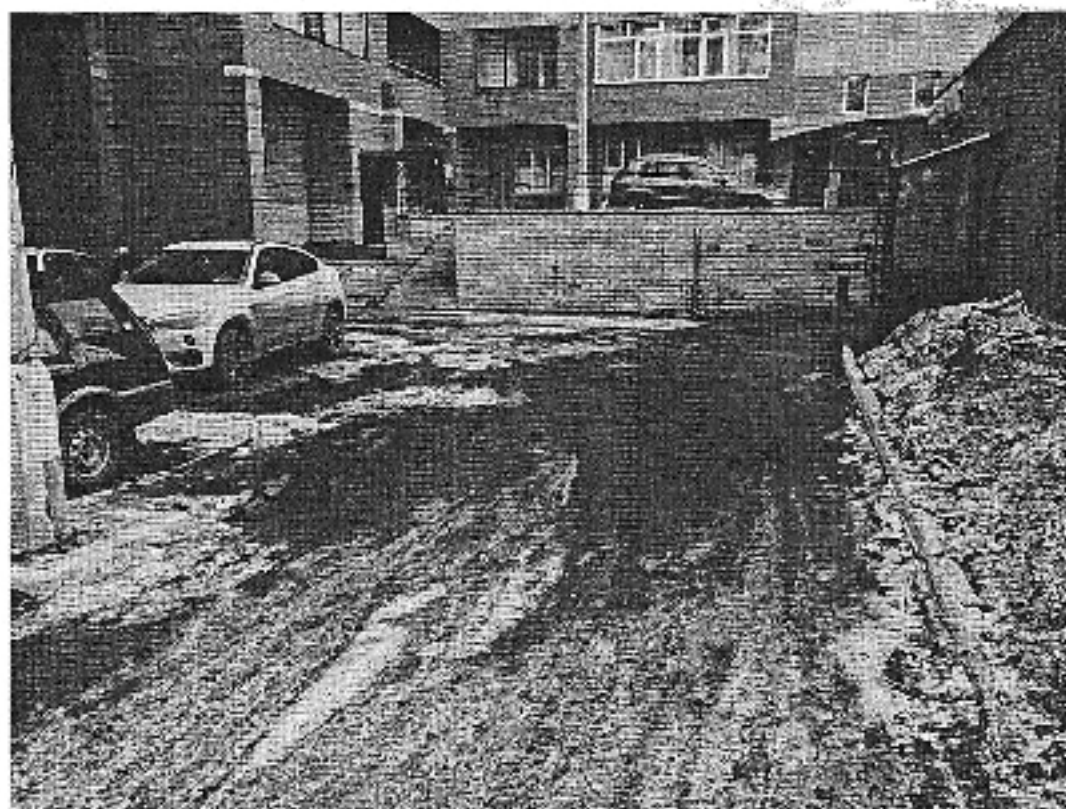


КОПИЯ ВЕРНА
ВТБ "ПАО"
г. Красноярск

11. Прилегающая территория



12. Прилегающая территория

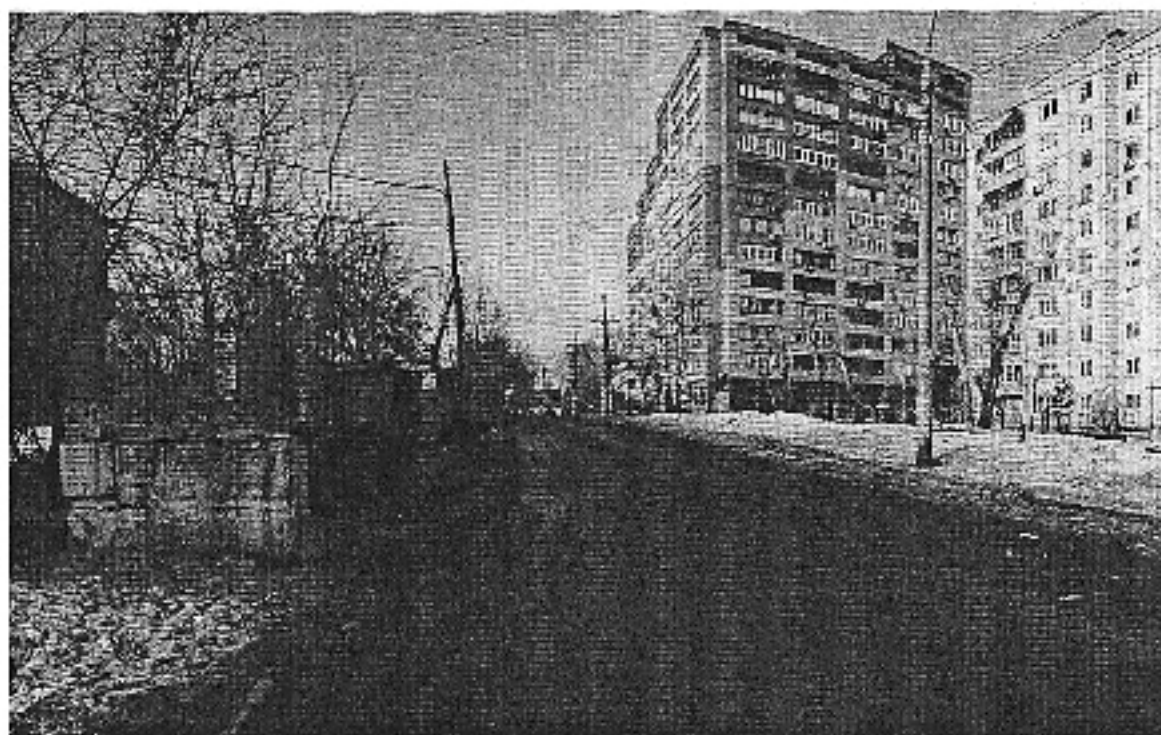


КОПИЯ БЕРНА
ВНЕ "ДАО"
Г. ЕКАТЕРИНБУРГ

13. Прилегающая территория



14. Прилегающая территория



КОПИЯ ВЕРНА
ИТЬ «РАС»
Г. КРАСНОЯРСК

4 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Картина экономики. Октябрь 2018 года.

По оценке Минэкономразвития России, в 3 квартале 2018 темп роста ВВП снизился до 1,3 % г/г после 1,9 % г/г во 2 квартале 2018. В целом за первые 9 месяцев 2018 г. рост ВВП оценивается на уровне 1,6 % г/г.

Замедление экономического роста в 3 квартале 2018 было обусловлено негативной динамикой сельского хозяйства. Выпуск отрасли в июле–сентябре снизился на 6,1 % г/г (в целом за январь–сентябрь – на 3,3 % г/г). Слабая динамика сельского хозяйства в текущем году связана в первую очередь со снижением урожая зерновых и зернобобовых культур относительно рекордного уровня прошлого года. По оценке Минэкономразвития России, отрицательная динамика выпуска сельскохозяйственной продукции обусловила отклонение динамики ВВП от прогнозной траектории на 0,5 п.п. в 3 квартале 2018, в целом за 9 месяцев текущего года – на 0,2 п.п.

Уровень безработицы в сентябре достиг исторического минимума (4,7 % с учетом сезонности). Реальные заработные платы продолжают расти высокими темпами (по предварительной оценке Росстата, в сентябре и в 3 квартале 2018 в целом – на 7,2 % г/г). По оценке Минэкономразвития России, динамичный рост оплаты труда наблюдается как в социальном, так и во внебюджетном секторе.

Несмотря на благоприятную ситуацию на рынке труда, рост потребительского спроса в 3 кв. 2018 замедлился. В июле–сентябре годовые темпы роста оборота организаций розничной торговли и общественного питания последовательно снижались. Сохраняется тенденция к замедлению продаж легковых автомобилей. Потребительский спрос в последние месяцы сдерживался в том числе снижением потребительской уверенности.

Темпы роста инвестиций в основной капитал в 3 квартале 2018, по оценке, снизились до 1,8–2,3 % г/г. При этом в терминах последовательных приростов (с учетом сезонности) инвестиции в 3 квартале 2018 показали спад по сравнению со 2 кварталом 2018. Негативное влияние на динамику инвестиций в последние месяцы оказывало удорожание инвестиционного импорта в условиях ослабления рубля. Также рост неопределенности, сопровождавшийся ухудшением настроений бизнеса.

Положительное saldo счета текущих операций в 3 квартале 2018 увеличилось до 26,4 млрд. долл. США (в 3 квартале 2017 наблюдался дефицит 3,2 млрд. долл. США). Основной вклад в улучшение годовой динамики показателя внес рост нефтегазового экспорта за счет роста цен на нефть, а также снижение импорта товаров в условиях ослабления рубля. В результате профицит текущего счета в 3 квартале 2018 стал максимальным для этого квартала с 2008 года.

В октябре инфляция ускорилась до 3,5 % г/г с 3,4 % г/г в сентябре. При сохранении курса рубля на текущем уровне в оставшиеся месяцы года инфляция на потребительском рынке в месячном выражении сохранится примерно на уровне октября (0,4–0,5 % м/м). В годовом выражении темпы роста потребительских цен в ноябре и декабре ускорятся до 3,7–3,8 % г/г.

Кредитование населения остается основным драйвером роста кредитного портфеля банков. Розничный кредитный портфель продолжает расти опережающими темпами. Вместе с тем козпоративное кредитование в последние месяцы также демонстрирует умеренное ускорение.

В сентябре продолжилось перераспределение депозитной базы банков между депозитами населения и компаний. Сезонно очищенный прирост рублевых вкладов населения в сентябре продолжил замедляться. По розничным валютным вкладам второй месяц подряд наблюдается умеренный отток. В то же время рост вкладов компаний оказывает поддержку депозитной базе банков.

Источник информации: <http://economy.gov.ru>

Производственная активность.

По оценке Минэкономразвития России, в январе рост российской экономики ускорился до 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре, 1,2 % г/г в 4 кв. 17).

Улучшение динамики ВВП связано в первую очередь с восстановлением промышленного производства, которое в январе выросло на 2,9 % г/г после слабых результатов декабря (-1,5 % г/г) и 4 кв. 2017 (-1,7 % г/г). Совокупный вклад промышленности в прирост ВВП в январе оценивается на уровне +0,9 п.п. по сравнению с -0,2 п.п. и -0,4 п.п. в декабре и 4 кв. 2017 соответственно.

В январе вышли в положительную область годовые темпы роста в добывающем комплексе (+1,1 % г/г после -1,0 % г/г в декабре и -0,7 % г/г в 4 кв. 2017).

В январе заметно вырос выпуск по виду деятельности «Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых» (+14,9 % г/г), что в том числе связано с ростом услуг по добыче природного газа.

в связи с постепенным выходом на полную мощность завода «Ямал СПГ». Кроме того, существенный положительный вклад в выпуск добывающей промышленности в январе вносила добыча металлических руд и прочих полезных ископаемых.

Добыча природного газа и газового конденсата в январе увеличилась на 6,2 % г/г (-0,3 % г/г в 4кв17). Этому способствовали погодные условия на территории России: среднесуточная температура в начале текущего года приблизилась к климатической норме после относительно теплой осени и начала зимы 2017 года.

В феврале температурный фактор продолжал оказывать поддержку спросу на газ, прежде всего со стороны внешних потребителей. В конце месяца в ряде европейских стран установились аномально холода. В результате в последнюю неделю февраля «Газпром» несколько раз обновил абсолютный максимум суточного объема поставок в страны дальнего зарубежья. В России температура во второй половине месяца также находилась существенно ниже климатической нормы.

На добычу нефти по-прежнему оказывает сдерживающее влияние ответственное выполнение Россией условий сделки ОПЕК+. В то же время годовая динамика нефтяной отрасли постепенно стабилизируется. По данным Минэнерго России, в феврале, как и в январе, среднесуточная добыча нефти снизилась на 1,4 % г/г (-2,4 % г/г в 4 кв. 2017). В начале прошлого года снижение объемов производства в нефтяной отрасли происходило постепенно, и Россия вышла на уровни, предусмотренные международными соглашениями, только во 2 кв. 2017. Таким образом, при сохранении на достигнутых уровнях добычи нефти будет демонстрировать околонулевую годовую динамику начиная со 2 кв. 2018.

Выпуск обрабатывающей промышленности в январе увеличился на 4,7 % г/г после падения на 2,0 % г/г в декабре прошлого года.

Основной причиной разворота динамики обрабатывающей промышленности стали те же виды деятельности, которые обусловили спад последних нескольких месяцев: производство основных драгоценных металлов, прочих цветных металлов и ядерного топлива, производство табачных изделий, производство прочих транспортных средств и оборудования (см. «Картину промышленности в январе 2018 года»). Поддержку росту промышленного производства также оказало отечественное автомобилестроение: рост производства автотранспортных средств в январе составил 29,4 % г/г (6,4 % г/г в декабре, 14,4 % г/г в 4кв17).

По оценке Минэкономразвития России, высокие темпы роста обрабатывающей промышленности в январе, как и ее спад в 4кв17, обусловлены временными факторами.

Медианный темп роста в обрабатывающей промышленности, исключивший исключительные значения «исключенных» факторов, в январе, по оценке, составил 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре). Рост промышленного производства по-прежнему базируется на устойчиво положительной динамике в ключевых обрабатывающих отраслях – производстве пищевых продуктов, химической отрасли, лесной промышленности, деревообработке.

Внутренний спрос

Показатели потребительского рынка продолжают устойчиво расти.

Годовые темпы роста оборота розничной торговли с сентября 2017 года закрепились на уровнях около 3 %: в январе — 2,8 % г/г после 3,1 % г/г в декабре и 3,0 % г/г в 4кв17. Помесячные темпы роста показателя также демонстрируют положительную динамику (0,3 % м/м SA в январе, 0,2 % м/м SA в декабре).

Автомобильный рынок продолжает уверенно расти. Абсолютные объемы продаж легковых автомобилей (с исключением сезонности) в январе и феврале составили 148,1 и 150,8 тыс. штук соответственно (в декабре было продано 141,7 тыс. шт. SA). В годовом выражении рост продаж продемонстрировал еще более существенное ускорение – до 31,3 % г/г в январе и 24,7 % г/г в феврале (по сравнению с 14,0 % г/г в декабре и 15,4 % г/г в 4кв17), что было обусловлено эффектом низкой базы начала 2017 года. Рост автомобильного рынка поддерживается расширением портфеля автокредитов (+14,9 % в целом за 2017 год).

Активизация потребительского спроса наблюдается и в сегменте услуг. Рост объема платных услуг населению ускорился до 2,1 % г/г в январе по сравнению с 0,9 % г/г в декабре и 0,5 % г/г в 4кв17. Продолжает устойчиво расти оборот организаций общественного питания (3,9 % г/г в реальном выражении в январе после 4,7 % в декабре и 4,5 % в 4кв17).

Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инфОМ по заказу Банка России, в феврале достиг максимального значения за весь период наблюдения (106 п.п. с учетом сезонности). Кроме того, четвертый месяц подряд индекс превышает пороговый уровень 100, который указывает на преобладание позитивных настроений среди потребителей. При этом уверенность насчет динамики демонстрируют как ожидания респондентов, так и их оценки текущей ситуации, в том числе изменений личного материального положения. Указанные тенденции подтверждают данные о продолжающемся восстановлении потребительского спроса на фоне роста заработной платы и ускорения роста розничного кредитования.

Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году составил 4,4 %, превысив ожидания Минэкономразвития России (4,1 %).

Инвестиции в основной капитал крупных и средних организаций в 2017 году увеличились на 4,2 %. Наибольший вклад в их рост внесли нефтегазовый комплекс (2,7 п.п.), транспорт, за исключением трубопроводного (0,8 п.п.) и специальный сектор (0,5 п.п.). Вместе с тем сокращение инвестиций наблюдалось в металлургии, недвижимости и энергетике.

В разрезе видов основных фондов структура инвестиций осталась достаточно стабильной по сравнению с предыдущим годом. Крупные и средние компании в 2017 году инвестировали более половины средств в здания (кроме жилых) и сооружения и еще треть — в машины и оборудование. При этом последняя группа демонстрировала наиболее динамичный рост (8,9 % в целом за год), что согласуется с данными о высоких темпах роста импорта машин и оборудования в течение 2017 года.

Основным источником финансирования инвестиций крупных и средних предприятий остаются собственные средства компаний (52,1 % общего объема инвестиций).

В январе оперативные индикаторы инвестиционной активности продолжали демонстрировать позитивную динамику.

Основной вклад в рост инвестиций по-прежнему вносят закупки предприятиями машин и оборудования. Инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья продолжает расти высокими темпами (23,3 % г/г в январе после 29,1 % г/г в декабре, 26,2 % г/г в 4 кв. 2017). Рост импорта отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в январе ускорился до 17,1 % г/г после 9,2 % г/г в декабре и 8,8 % г/г в 4 кв. 2017. В последние два месяца в положительную область вышли годовые темпы роста в строительстве (0,2 % г/г в январе после 1,3 % г/г в декабре). Восстановление строительного сектора оказывает поддержку производству стройматериалов.

Рынок труда

В январе 2018 года уровень безработицы с устранением сезонного фактора снизился до исторического минимума.

На фоне относительно стабильной численности рабочей силы количество занятых с исключением сезонности продолжило расти (+128,8 тыс. человек по отношению к декабрю, или -0,29 % м/м SA), в то время как количество безработных с исключением сезонного фактора снизилось на 89,5 тыс. человек (-2,4 % м/м SA). В результате сезонно сглаженный уровень безработицы в январе достиг нового исторического минимума — 4,9 % SA от рабочей силы.

Усиление дефицита на рынке труда подтверждается и данными служб занятости. Коэффициент напряженности — отношение численности незанятых, состоящих на учете в государственных службах занятости, к потребности работодателей и работников — в январе 2018 г. продолжил снижаться к минимальным за весь период наблюдения значениям, зафиксированным летом 2014 года (данные с устранением сезонности).

Темпы роста реальных заработных плат в декабре и, по предварительной оценке, в январе вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла.

Как и ожидалось, динамика заработных плат за декабрь была существенно пересмотрена в сторону увеличения (1,6 и 1,7 п.п. для номинальных и реальных значений соответственно). По уточненным данным, реальные заработные платы в декабре увеличились на 6,2 % г/г — это максимальное значение с середины 2016 года, когда показатель вернулся к росту. В январе, по оценке Росстата, темпы роста реальных заработных плат сохранились на уровне декабря.

Одним из значимых факторов роста заработных плат в последние месяцы стало активное повышение оплаты труда в социальном секторе, которая в ноябре и декабре демонстрировала темпы роста, превышающие 13 % г/г в номинальном выражении (прирост в прочих видах деятельности составил 7,6 % г/г в декабре и 7,2 % г/г в ноябре).

Инфляция

Инфляционное давление в экономике остается низким, несмотря на динамичный рост заработных плат и уверенное восстановление потребительского спроса. В феврале потребительская инфляция сохранилась на уровне января — 2,2 % г/г. Показатели инфляции, очищенные от волатильных компонентов, также держатся на низких уровнях. Монетарная инфляция, по оценке Минэкономразвития России, в феврале, как и в январе, составила 2,5 % г/г, в терминах последовательных приростов — 2,1 % м/м SAAR (1,4 % м/м SAAR месяцем ранее).

В месячном выражении с устранением сезонности потребительские цены в феврале увеличились на 0,2 % м/м SA после нулевой динамики в январе.

В феврале возобновился рост цен на плодоовощную продукцию (+1,1 % м/м SA после снижения на 1,3 % м/м SA месяцем ранее), что связано в том числе с удорожанием картофеля из-за низкого урожая в 2017/2018 сельскохозяйственном году. Вместе с тем в группе продовольственных товаров, за исключением

плодоовощной продукции, околонулевой темп роста сохраняется третий месяц подряд благодаря достаточному уровню предложения.

Темп роста цен на непродовольственные товары в феврале снизился до 0,1 % м/м SA после 0,3 % м/м SA в январе. Вклад в замедление инфляции в данной товарной группе вносил продолжавшаяся нормализация динамики цен на бензин. При этом темпы роста цен снижались и в группе непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции.

Ускорение роста цен на услуги до 0,2 % м/м SA в феврале по сравнению с 0,1 % м/м SA в январе было связано главным образом с удорожанием жилищных услуг. При этом некоторое увеличение темпов роста цен на услуги наблюдалось и в рыночном сегменте (лидерами стали услуги зарубежного туризма – 0,8 % м/м SA).

По прогнозу Минэкономразвития России, в марте инфляция составит 0,2–0,3% м/м, в годовом выражении – 2,2–2,3 % г/г. В апреле–мае инфляция, по оценке, будет находиться в диапазоне 2,1–2,3 % г/г. В июне годовой рост цен может опуститься ниже 2,0%, учитывая относительно высокую базу прошлого года. При условии отсутствия негативных погодных шоков инфляция весь год будет сохраняться ниже целевого значения 4%.

Банковский сектор

Структурный профицит ликвидности банковского сектора сохраняется на высоком уровне. В феврале операции бюджета в целом оказывали нейтральное влияние на состояние ликвидности банковского сектора. Приток средств по бюджетному каналу составил 29 млрд. рублей. При этом в условиях сохранения высоких цен на нефть объем покупок Минфином России иностранной валюты достиг максимального значения с момента начала их проведения (295,7 млрд. рублей). В феврале возобновились отток наличных денег из банковской системы (149,9 млрд. рублей), который был компенсирован снижением избыточных остатков средств на корсчетах в банках. В этих условиях структурный профицит ликвидности за месяц практически не изменился и по состоянию на начало дня 1 марта составил 2,8 трлн. рублей.

В январе продолжился устойчивый приток средств на банковские депозиты. Депозиты юридических лиц в январе увеличились на 5,6 % г/г по сравнению с 7,1 % г/г в декабре (с исключением валютной переоценки). Годовой темп роста депозитов физических лиц составил 6,6 % г/г после 7,7 % г/г в декабре (с исключением валютной переоценки). Равномерный рост депозитов как населения, так и корпоративного сектора свидетельствует о сформировавшемся доверии к банковской системе.

Расширение ресурсной базы банков сопровождается постепенным смягчением условий банковского кредитования, в первую очередь за счет снижения кредитных ставок. В 4 кв. 17 кредитные ставки как в корпоративном, так и в розничном сегменте достигли исторически минимальных значений. Ставка по кредитам нефинансовым организациям на срок свыше 1 года снизилась до 9,4 % в декабре с 9,7 % в ноябре 2017 года (-2,3 п.п. в целом за 2017 год). Ставка по кредитам физическим лицам на срок свыше 1 года снизилась до 12,9 % в декабре с 13,4 % в ноябре (-2,6 п.п. в целом за 2017 год). По данным Банка России, в 4кв17 также продолжилось постепенное смягчение ряда ценовых условий банковского кредитования для различных клиентов и субъектов МСП, при этом банки по-прежнему придерживаются консервативного подхода к кредитованию крупных корпоративных заемщиков.

Продолжение цикла смягчения денежно-кредитной политики формирует стимулы для дальнейшего снижения процентных ставок. На первом в текущем году заседании 9 февраля Совет директоров Банка России принял решение об очередном снижении ключевой ставки на 0,25 п.п. до 7,50 % годовых (после снижения в общей сложности на 2,25 п.п. в 2017 году). При этом в пресс-релизе регулятор указал, что переход к нейтральной денежно-кредитной политике может быть завершён уже в 2018 году, т.е. в более короткие сроки, чем было заявлено ранее. Смягчение риторики Банка России уже привело к дальнейшему снижению ставок по ОФЗ, которое было более выраженным на коротком конце кривой доходности. При этом повышение суверенного рейтинга России агентством S&P до инвестиционного уровня 23 февраля имело ограниченное влияние на ставки по ОФЗ, поскольку данное решение с высокой вероятностью уже было заложено в цены государственных облигаций.

В январе ускорился рост во всех сегментах кредитного рынка.

Годовые темпы роста корпоративного кредитного портфеля в январе закрепились в положительной области. Темп роста задолженности по кредитам нефинансовым организациям составил 2,9 % г/г по сравнению с 1,8 % г/г в декабре (с исключением валютной переоценки). При этом корпоративный кредитный портфель в финансово устойчивом сегменте банковского сектора продолжает расти более динамично. Темп его роста, рассчитанный по сопоставимому кругу кредитных организаций, составил 4,6 % г/г в январе после 3,7 % г/г в декабре (с исключением валютной переоценки).

Портфель жилищных кредитов в январе вырос на 16,4 % г/г после 15,1 % г/г в декабре (с исключением валютной переоценки). При этом темп роста выдачи новых рублевых жилищных кредитов в январе достиг максимального значения с 2011 года и составил 108,0 % г/г. Оперативный рост ипотеки обусловлен в том числе рефинансированием существующей задолженности. По данным Банка России, в 4кв17 о росте спроса на рефинансирование ипотечных кредитов

сообщили 42 % кредитных организаций, а баланс оценок по данному показателю увеличился в 2 раза по сравнению с 4 кв 16 и достиг максимального за всю историю наблюдений уровня (23,3).

Темпы роста потребительских кредитов, кроме жилищных, увеличились до 12,2 % г/г в январе после 11,1 % г/г месяцем ранее (с исключением валютной переоценки). Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении сохранились на высоком уровне, достигнутом в конце прошлого года (19,4 % м/м SAAR в январе после 19,1 % м/м SAAR в декабре). Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. При сохранении текущих тенденций годовой темп роста необеспеченного потребительского кредитования может составить 17–19 % в текущем году.

Глобальные рынки

В начале 2018 года нефтяные котировки достигли максимальных с 2014 года уровней. В январе средняя цена на нефть марки «Юралс» выросла до 68,6 долл. США за баррель с 63,8 в декабре. При этом в отдельные торговые сессии нефтяные котировки превышали 70 долл. США за баррель. Со стороны предложения поддержку ценам на нефть оказывал высокий уровень выполнения соглашений между странами ОПЕК и не-ОПЕК, которые в январе поставили новый рекорд – 133 % по сравнению со 107 % в среднем за 2017 год.

Восстановление мировой экономики также оказывает поддержку спросу на нефть. Достигнут многолетний максимум в 2016 году (3,2%), рост мировой экономики в 2017 году вышел на траекторию ускорения. По оценке МВФ, темп роста мирового ВВП в прошлом году составил 3,7 % и превысил сентябрьский прогноз на 0,1 п.п. Отличительной чертой наблюдаемого ускорения глобального роста является его широкий географический охват. По данным МВФ, увеличение экономической активности в прошлом году наблюдалось в 120 странах, на которые приходится около 75 % мирового ВВП.

Опережающие индикаторы в начале 2018 года продолжали сигнализировать о дальнейшем расширении производства. Индекс РМР обрабатывающих отраслей уверенно превышает пороговый уровень 50 в большинстве развитых и в крупнейших развивающихся экономиках, в то время как в Европе показатель в последние месяцы держится вблизи многолетних максимумов (59,6 и 58,6 в январе и феврале соответственно).

Рост цен на нефть в последние месяцы способствовал расширению ее добычи в США. Количество буровых установок в США с начала года возросло на 53 (до 800 на начало марта), добыча нефти – на 0,6 млн. баррелей/сутки. По прогнозу МЭА, к концу года США могут стать крупнейшим в мире производителем нефти, обогнав Саудовскую Аравию и Россию.

Помимо давления со стороны предложения, в феврале на нефтяные котировки также оказали негативное влияние масштабная коррекция на мировых финансовых рынках. Максимальная глубина падения индекса S&P 500 в феврале с пиковых уровней конца января превышала 10 %, а индекс волатильности акций VIX в начале февраля взлетел до максимальных за 2 года уровней (37,3). Однако уже во второй половине месяца ситуация стабилизировалась, и к концу февраля мировые рынки отыграли часть падения. Распродажа рискованных активов затронула и товарные рынки: цена на нефть марки «Юралс» 13 февраля опускалась ниже 60 долл. США за баррель, а в среднем за месяц снизилась до 63,1 долл. США за баррель.

Распродажа рискованных активов в первой половине февраля была спровоцирована макроэкономической статистикой, вышедшей в США. Январские данные оказались существенно выше консенсус-прогнозов. Число рабочих мест в несельскохозяйственных отраслях увеличилось на 200 тыс. по сравнению с ожиданиями в 175 тысяч. Рост заработных плат ускорился до 2,9 % г/г в январе против 2,7 % г/г в декабре. Кроме того, в январе инфляция в США ускорилась до 0,5 % г/г (2,1 % г/г). В этих условиях у участников рынка возникли опасения относительно того, что ужесточение денежно-кредитной политики ФРС США может быть более быстрым, чем ожидалось ранее.

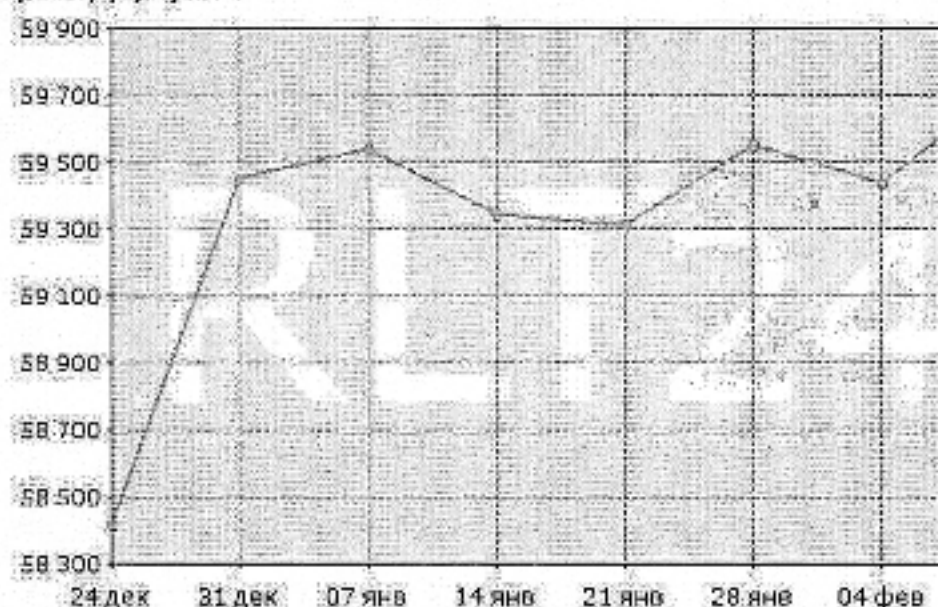
Рост волатильности на глобальных рынках оказал ограниченное влияние на курс рубля и цены российских активов. После коррекции в середине месяца индекс MMBE возобновил рост и в целом за февраль изменился незначительно (+0,3 %). Российский 5-летний CDS-спред, несмотря на локальное повышение до 125, в феврале сохранялся на минимальных с 2013 года уровнях (110,4 в среднем за месяц).

Курс рубля в начале февраля временно превысил 58 руб. за долл. США, однако затем вернулся на январские уровни. Средний курс российской валюты по отношению к доллару США в феврале не изменился по сравнению с январем (56,8). Стабилизирующее влияние на валютный рынок продолжают оказывать операции Правительства РФ в рамках «бюджетного правила» (в январе-февреле доходы иностранной валюты, по оценке, составили в общей сложности 8,7 млрд. долл. США). В конце месяца поддержку ценам на российские активы также оказывало решение рейтингового агентства S&P 23 февраля о повышении суверенного рейтинга РФ до инвестиционного уровня.

Источник информации: <http://econinfo.gov.ru/>

КОПИЯ ПЕРВА
ВТБ «ПАО»
г. КРАСНОЯРСК

Цена, руб/м²



количество комнат	средняя цена	
однокомнатные квартиры	60 914 руб/м²	922 \$/м²
двухкомнатные квартиры	59 405 руб/м²	899 \$/м²
трёхкомнатные квартиры	59 107 руб/м²	895 \$/м²
многокомнатные квартиры	59 320 руб/м²	898 \$/м²

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

Изменение средней цены квартир за 1 кв. метр в Красноярске за неделю

количество комнат	изменение средней цены квартир	
1 комн. квартира	↑+1.72%	+ 1 031 руб.
2 комн. квартира	↑+0.42%	+ 248 руб.
3 комн. квартира	↓-0.70%	- 410 руб.
многокомнатная квартира	↑+0.82%	+ 481 руб.

Прогноз

Снижение процентных ставок по потребительским ипотечным кредитам 2014 году привело к значительному увеличению сделок на рынке недвижимости. Ожидается, что с 2018 года ситуация на рынке жилья в России будет постепенно стабилизироваться.

Снижение процентных ставок по потребительским ипотечным кредитам 2014 году привело к значительному увеличению сделок на рынке недвижимости. Ожидается, что с 2018 года ситуация на рынке жилья в России будет постепенно стабилизироваться.

С 2017 года банки предлагают оформить ипотеку на приобретение нового и строящегося жилья с минимальной процентной ставкой 8% годовых.

Эксперты отмечают, что россияне наиболее активно покупают квартиры-студии или однокомнатное жилье в новых и строящихся домах. Многокомнатные квартиры пользуются меньшим спросом, так как их стоимость на рынке превышает 2,5 млн. рублей. Средний объем сделок в стране по ипотечному кредитованию 2016 году составил 145 млрд. рублей. Лидером рынка ипотечного кредитования по-прежнему является «Сбербанк».

Снижение активности клиентов связывают также с падением курса рубля, которое произошло в 2016 году. Уровень инфляции в стране был максимальным, однако, до конца года рост цен постепенно прекратился. По состоянию на 1 квартал 2017 года уровень инфляции в стране составил 7%. В некоторых регионах он был минимальным, и по итогам начала 2017 года составил всего 5,5%.

В 2018 году ожидается минимальный уровень инфляции в стране за последние 5 лет. Эксперты прогнозируют, что он составит всего 4%, максимум 4,5%. Снижение уровня инфляции привлечет новых клиентов на рынок недвижимости. Как уверяют лидеры крупнейших банков страны, в 2018 году планируется еще большее снижение процентных ставок по ипотечному кредитованию. Однако аналитики уверены, что меньше чем 5% годовых банки не смогут предложить даже по итогам конца 2018 года.

Наиболее реалистичные прогнозы, составленные оценщиком на рынке недвижимости, предвещают собой следующую картину: средняя стоимость жилья составит 2,5 млн. рублей, минимальная процентная ставка по ипотеке в 2018 году опустится до 8% годовых (по состоянию на 2017 год такие условия предлагает только «Сбербанк»).

При этом спрос на однокомнатные квартиры и студии по-прежнему сохранится. Увеличение числа многокомнатных квартир возможно лишь том случае, если застройщик или кредитор предложит специальные условия для приобретения квартиры в ипотеку.

Для стабилизации рынка ежегодно в стране выделяется 35 млрд. рублей в поддержку застройщиков. Однако покупатели не спешат приобретать недвижимость со скидкой до 50%, если не уверены в том, что застройщик доведет строительство до сдачи квартиры. По-прежнему наблюдаются случаи, когда застройщик не выполняет своих обязательств. Это приводит к значительной задержке сдачи дома, вплоть до судебного разбирательства.

Итогом таких разбирательств является решение, которое в 90% случаев принимается в пользу покупателей, они получают компенсацию за задержку сдачи жилого дома или денежное возмещение взамен квартиры, которую они так и не получили из-за невыполнения застройщиком договора участия в долевом строительстве.

Чтобы снизить риски при покупке квартиры в строящемся доме, рекомендуется заранее ознакомиться с отзывами клиентов о застройщике. Банки предпочитают сотрудничать только с компаниями, которые заслужили хорошую деловую репутацию и доверие со стороны покупателей.

Для таких компаний кредиторов всегда готовы идти на уступки и предлагать условия с минимальными процентами и специальными бонусами в виде сертификатов на покупку и приобретение мебели, скидок при ремонтных работах, специальных условия кредитования, выгодного расположения.

Планируется, что в 2018 году количество квартир, купленных в ипотеку, общей площадью свыше 100 кв.м., увеличится на 7%. В настоящее время объем квартир площадью свыше 100 кв.м. в общей доле приобретенной недвижимости по состоянию на 2016 год составляет не более 4,5%.

Большинство застройщиков предпочитают создавать современные жилые комплексы с комплексной планировкой: 1, 2 и 3 комнаты. Социальные жилые комплексы премиум-класса предлагают своим клиентам дополнительную скидку на приобретение квартир с улучшенной планировкой или привлекательными условиями для проживания, например, охраняемой парковкой, усиленной охраной, экологически чистым расположением в черте города, видеонаблюдением.

28

Стабилизация сложившейся ситуации ожидается к 2019-2020 годам. Именно к этому периоду прогнозируется начало восстановления и постепенное возвращение к докризисным уровням.

Большинство экспертов, прогнозирующих развитие рынка недвижимости на ближайшую перспективу, не осмеливаются озвучивать конкретные цифры и цены на жилье.

Ситуация будет иметь индивидуальный сценарий в каждом конкретном регионе. Для Москвы, Санкт-Петербурга и некоторых других крупнейших городов РФ, вероятно всего, наступит период резкого падения цен.

Одни специалисты озвучивают мнение, что цены упадут в следующем году на 5-7%, другие ожидают спад более чем на 10-15%.

Основные параметры	Выводы по объекту оценки
Объект, адрес	Красноярский край, г. Красноярск, ул. Софьи Ковалевской, д. 2 Ц, кв. 21
Район расположения	-
Сегмент рынка	Вторичный рынок
Уровень спроса	Средний
Срок экспозиции	3 месяца
Показатель ликвидности объекта оценки	Средняя
Диапазон цен предложения на аналогичную недвижимость в районе расположения объекта оценки	51000 – 59000

www.pereval.ru
www.ecoportal.gov.ru
www.a2b.ru
www.1776.ru
www.ign.ru
www.infinica.ru

КОПИЯ ВЕРНА
ВТБ «ЕАО»
г. КРАСНОЯРСК

5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость — это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами.

Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

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

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

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

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

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

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

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщиком финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилой квартиры.

Юлия Верна
ВТБ «БАО»
Г.И.Романов

Гл. специалист
Соколов Н.Р.

6 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

6.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

- 1) Заключение договора на проведение оценки, включенного задания на оценку;
- 2) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- 5) Составление отчета об оценке.

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеприведенной таблице.

Таблица 6.1.1. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Проведено
Сопоставлены данные об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Частично проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, напругам арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (для их отмены)	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта))	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

Источник: ООО «ЭсАрджи-Инвентный Центр»

6.2 Основные понятия и терминология

В настоящем Отчете оценке подлежат рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик:

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований федерального закона.

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

ВТБ "ВАО"

31

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

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

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

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

Срок экспозиции объекта Оценки — период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки, до даты совершения сделок с ним.

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

Показатель ликвидности — характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации в прогнозируемом сроке продаж.

В рамках настоящего Отчета используется следующая градация.

Таблица 6.2.1. Градация ликвидности имущества

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

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

6.3 Выбор подходов к оценке

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

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли как свободного и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного подхода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности Объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки — метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирование) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализация) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Сравнительный подход, называемый также рыночным, является наиболее широко применяемым в рыночной оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

В рамках сравнительного подхода выделяют метод прямого сравнительного анализа продаж, который заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. определение объектов-аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом, и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу;
3. сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов;
4. приведение ряда скоординированных показателей стоимости сравниваемых объектов к рыночной стоимости Объекта оценки.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду не типично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Также цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины не позволяют с достаточной степенью достоверности определить арендную ставку и, следовательно, эффективный валовый доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостоверным.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально ее объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвалы/полы и чердачные помещения, технические инженерные системы).

Таблица 7.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристики

Адрес	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Красноярск, ул. Академическая Киреевского, д. 32к	Красноярск, ул. Дарина, д. 23	Красноярск, ул. Академическая Киреевского, д. 32м	Красноярск, ул. 2-я Октябрьная, д. 25
Источники информации https://www.domofond.ru/stat/komunika-kuip/na-prodazhu-krasnoyarsk 264264187	https://www.domofond.ru/stat/komunika-kuip/na-prodazhu-krasnoyarsk 266263195	https://www.domofond.ru/stat/komunika-kuip/na-prodazhu-krasnoyarsk 266263701	https://www.domofond.ru/stat/komunika-kuip/na-prodazhu-krasnoyarsk 261255420
Количество этажей	Представитель собственности, тел.: 89233549150	Представитель собственности, тел.: 89135101351	Представитель собственности, тел.: 89036102977
Цена предложения	2 610 000	2 800 000	2 700 000
Цена за 1 кв. м	63 095	59 957	58 763
Вид сделки	Частая	Частая	Частая
Населенный пункт	Красноярск	Красноярск	Красноярск
Тип дома (загородный)	Квартира	Квартира	Квартира
Этаж	13	1	15
Этажность здания	16	10	16
Площадь, кв. м	42,00	46,70	48,30
Финансирование	Хорошее	Хорошее	Хорошее

КОПИЯ ВЕРНА
ВТВ "ВАО"
г. КРАСНОЯРСК

Гл. специалист ОЗНА
Сokolov И.Н.

ОТЧЕТ 14272-АИ/ВТВ-С/19 от 21.02.2019

7.2 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Поправка на период цены предложения в ближайшее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку избранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на проценуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание. По данным справочника СРД № 21², 2017 корректировка на торг для квартир составляет 8%. Оценщиком внесена поправка на уторговывание в размере (-8%).



СРД № 21, май 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторговывание для объектов недвижимости

Исходные данные: при проведении расчетов и корректировок.
Применены следующие данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, или

Интернет и по персональным данным по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Заполнен корректировки на устаревшие для объектов недвижимости в различных версиях РФ									
Наименование объекта	Жилая		Торговая		Офисная		Промышленно-складская		Земельный участок
	Архив	Продажа	Архив	Продажа	Архив	Продажа	Архив	Продажа	
Квартиры									
Видеок	3-5 (36,3)	6-8 (47,2)	4-7 (32,8)	8-12 (52,9)	6-9 (37,3)	10-15 (11,2)	7-9 (12,1)	12-14 (13,0)	10-14 (11,2)
Бюрократ	3-4 (3,5)	6-10 (18)	6-8 (19)	8-11 (18,2)	6-8 (17)	9-12 (18,3)	9-10 (16,2)	12-14 (13,0)	11-14 (12,8)
Крепидор	4-8 (5)	5-10 (18,2)	5-8 (18,3)	8-12 (19,9)	6-8 (17)	11-12 (11,2)	8-9 (11)	10-13 (11,5)	11-14 (11,2)
Миним	3-7 (8)	7-9 (10)	6-8 (10,3)	10-12 (11)	7-9 (11)	11-13 (17)	10-12 (11)	10-14 (11,5)	11-13 (11,2)
Населенная	3-8 (6,5)	6-8 (10,2)	7-10 (16,2)	10-12 (11,2)	6-8 (17)	9-12 (11)	8-9 (11)	12-14 (11,5)	11-14 (11,2)
Ресторан/Офис	3-8 (12)	7-9 (10)	11-11 (10,3)	11-14 (12,8)	6-8 (17)	11-13 (11)	6-8 (11)	11-13 (11,5)	12-13 (11,2)
О. Петербург	3-8 (12)	8-9 (10,2)	6-7 (10)	8-11 (10,3)	6-8 (17)	9-11 (11)	8-12 (11)	11-13 (11,5)	10-13 (11,2)
Квартиры по разным периодам в январе 2017 г.	3,2	3,0	7,5	10,8	7,4	10,2	8,5	11,4	10,1
Средние значения									
Видеок	3-6 (12,2)	6-9 (16,2)	6-10 (10)	11-14 (14,2)	6-9 (10,2)	12-14 (11,2)	8-10 (11,2)	12-13 (11,5)	12-14 (11,2)
Офис	6-8 (11)	9-11 (16,2)	6-8 (10)	11-13 (12,2)	6-8 (11,2)	10-12 (11,2)	10-11 (11,2)	11-14 (11,5)	11-14 (11,2)
Складские	6-9 (11,2)	11-13 (16,2)	6-9 (10,2)	10-13 (12,2)	6-8 (11,2)	11-13 (11,2)	8-10 (11,2)	11-13 (11,5)	11-14 (11,2)
Торгов	5-7 (11,2)	11-13 (16,2)	6-9 (10,2)	10-13 (12,2)	6-8 (11,2)	11-13 (11,2)	8-10 (11,2)	11-13 (11,5)	11-14 (11,2)
Торгов	5-8 (11,2)	11-13 (16,2)	6-9 (10,2)	10-13 (12,2)	6-8 (11,2)	11-13 (11,2)	8-10 (11,2)	11-13 (11,5)	11-14 (11,2)
Средние значения по разным периодам в январе 2017 г.	3,2	10,3	7,5	12,8	7,4	10,2	8,5	11,4	10,1
Исходные данные и расчетные данные									
Исходные данные в январе 2017 г.	6-8 (11,2)	11-13 (16,2)	6-9 (10,2)	10-13 (12,2)	6-8 (11,2)	11-13 (11,2)	8-10 (11,2)	11-13 (11,5)	11-14 (11,2)
Средние значения	6-10 (11)	11-13 (16,2)	-	11-13 (12,2)	-	12-14 (11,2)	-	12-13 (11,5)	12-14 (11,2)
Примечания: В таблице указаны средние значения По данным экспертной группы «Эксперт.РФ» за январь 2017 года. Для объектов, не входящих в перечень объектов, указанных в таблице, значения не приводятся.									

Примечание: В таблице указаны средние значения.

По данным исследования рынка жилья РФ жилищный рынок для продажи домов, квартир, земельных участков и других объектов недвижимости - в целом по России.

Корректировка на вид сделки.

Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое предлагается. Чистая продажа - покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости (АН "Крем", 8 (391) 227-03-32; АН "Этажи", 8 (391) 219-77-88; АН "АРЕВЕР-Недвижимость", 8 (391) 265-08-68). Величина корректировки составляет от 3 до 5% в зависимости от сложности Альтернативы.

Корректировка на материал стен дома.

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Тип (конструкцию, материал стен) многоквартирного жилого дома - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных в разных по конструкции многоквартирных домах.

² Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 21 2017 (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков").

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местонахождение, транспортная доступность, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузла, лоджия/балкон), расположенных в различных по конструкции многоквартирных жилых домах.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные с наружной отделкой	1,00	1,05	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,92	0,93	0,94
Смешанного типа	Фундамент - каменный. Стены - преимущественно каменные. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыши - скатная деревянная	0,86	0,96	0,9
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, стропила крыши - деревянные	0,52	0,71	0,61

Источник информации: <https://www.statriel.ru>

Корректировка на этаж.

Корректировка на этаж учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах здания, поправка определена на основе данных полученных в результате консультаций с риэлторами (АН "Кром", 8 (391) 227-03-32; АН "Этажи", 8 (391) 219-77-88; АН "АРЕНДА-Недвижимость", 8 (391) 265-08-68) (первый этаж - 5-7%, последний этаж - 3-5% в зависимости от наличия в доме чердака/техэтажа). Поправка на последний этаж не вносится, если над этажом, на котором расположен аналог, есть технический этаж, который фактический и является крайним.

КОПИЯ ВЕРНА
ВНЕ "ВАО"
Г. ЕКАТЕРИНБУРГ

Корректировка на этажность.

Корректировка на этажность определена на основе данных полученных в результате консультаций с риэлторами (АН "Кром", 8 (391) 227-03-32; АН "Этажи", 8 (391) 219-77-88; АН "АРЕНДРА-Недвижимость", 8 (391) 265-08-68). Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, поправка не вносилась.

Корректировка на кол-во комнат.

учитывает разницу объектов, сопоставимых по общей площади, но отличающихся друг от друга по количеству жилых помещений (комнат). В данном случае при прочих равных условиях объект с большим количеством комнат потенциально будет иметь полезную стоимость выше чем стоимость объекта с меньшим количеством комнат. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения экспертов-оценщиков и специалистов ведущих агентств недвижимости региона.

Корректировка на общую площадь.

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). вносится только в случае, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 10 кв.м (меньшие расхождения не учитываются). По данным, полученным в результате консультаций с риэлторами (АН "Кром", 8 (391) 227-03-32; АН "Этажи", 8 (391) 219-77-88; АН "АРЕНДРА-Недвижимость", 8 (391) 265-08-68), диапазон поправки составляет 2% за каждые 10 кв.м разницы в площади.

Корректировка на качество отделки.

Учитывает разницу в качестве отделки Объекта оценки и объектов-аналогов, величина поправки определяется на основании сложившихся на период проведения оценки ценами на стройматериалы и работы специализированных организаций, расположенных в различных регионах РФ (<https://www.ремонт-получи25.рф>, http://remontastr.ru/price_list/, <http://www.remonte-sky.ru/>, <http://rembrigada.ru/>, <http://stroikaveka54.ru/price>, <http://rk-novostroi.ru/osds/ka/>). Указывается в руб./кв.м.

КОПИЯ СЕРИИ
ВУБ "ДАО"
г. БУКСОВОРСК

Таблица 7.2.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

Анализ/Объект	Без отделки	Пол не покрыт	Требуется капитальный ремонт	Прочие работы по отделке	Требуется капитальный ремонт	Хорошее	Фактически	Корректировка
Без отделки	от 0	от 0	от 1500	от 2000	от 3000	от 4000	от 5000	от 12000
Пол не покрыт	от 0	от 0	от 1500	от 2000	от 3000	от 4000	от 5000	от 13000
Требуется капитальный ремонт	от 1500	от 1500	от 0	от 2500	от 3500	от 4500	от 5500	от 13500
Прочие работы по отделке	от 2000	от 2000	от 3000	от 4000	от 5000	от 6000	от 7000	от 10000
Требуется капитальный ремонт	от 3000	от 3000	от 4000	от 5000	от 6000	от 7000	от 8000	от 9000
Хорошее	от 6000	от 6000	от 7000	от 8000	от 9000	от 10000	от 11000	от 12000
Фактически	от 9000	от 9000	от 10000	от 11000	от 12000	от 13000	от 14000	от 15000
Корректировка	от 12000	от 12000	от 13000	от 14000	от 15000	от 16000	от 17000	от 18000

КОМПАНИЯ
ВТБ "БАО"
г. Ярославль

01.12.2019

Гл. специалист ОРБ
Сokolov Н.Р.

ОТЧЕТ 14272-МИ/ВТБ-С/19 от 21.02.2019

Описание ремонтных работ

Без отделки. Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуются еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разделены по окончательным точкам.

Дом не построен. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разделены по окончательным точкам.

Требуется капитальный ремонт. Капитальный ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.

Предчистовая отделка. Предчистовая отделка помещения включает в себя следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в парном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросетевая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами.

Требуется косметический ремонт. Косметический ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.

Хорошее. При хорошем состоянии затраты времени и финансов минимальны. Не меняются окна, двери, сантехнические коммуникации, старая электропроводка. Потолок перекрашивается, переклеиваются старые обои; производится замена линолеума или ковролина; устанавливается новый плинтус; шпаклюются и окрашиваются откосы окон; укладывается плитка в санузле и на кухне.

Отличное. Ремонт включает в себя демонтажные работы; оштукатуривание стен; подготовка потолка и окраска в 2 слоя; подготовка стен и оклейка обоями; выравнивающая стяжка пола; укладка ламината или паркетной доски; установка плинтуса; окраска труб отопления; оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон; плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре; замена межкомнатных дверей; роспись потолка в санузлах; скрытая разводка сантехнических труб, замена ванной, унитаза, раковины в санузле и на кухне, замена электроточек.

Евроремонт. При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 90 градусам, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн-проект — это прежде всего чертежи и точный подбор материалов, комплектация мебелью, схемы электрики, водоснабжения, системы вентиляции, кондиционирования и прочее. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров.

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользуется следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

КОПИЯ ЧЕРНА
ВТБ «НАО»
г. Ярославль

Гл. специалист
Соколов Н.Р.

40

$$K = \frac{(1 - \frac{s_i}{\sum_{i=1}^n (s_i + 1)})}{\sum_{i=1}^n (1 - \frac{s_i}{\sum_{i=1}^n (s_i + 1)})}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i – общее количество корректировок i-ого аналога;

44

7.3 Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок нами была рассчитана рыночная стоимость Объекта оценки. Таким образом, рыночная стоимость на дату оценки составляет:

2 336 000 (два миллиона триста тридцать шесть тысяч) рублей.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.3.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным методом

Таблица 7.3.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным методом											
Группы объектов сравнения, в т.ч. аналог		Объект оценки		Расчет рыночной стоимости объекта							
Адрес		Адрес		Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3		Аналог №4	
Красноярск, ул. Академика Киренского, д. 21, кв. 21		Красноярск, ул. Академика Киренского, д. 32х		Красноярск, ул. Дачная, д. 28		Красноярск, ул. Академика Киренского, д. 32х		Красноярск, ул. Академика Киренского, д. 32х		Красноярск, ул. 2-я Огородная, д. 25	
Цена предложения		2 650 000		2 800 000		2 850 000		2 700 000			
Цена за 1 кв. м		63 095		59 957		58 183		67 500			
Уточнения		-3,0%		-8,0%		-8,0%		-8,0%			
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.		58 048		55 161		54 052		62 100			
Вид сделки		Частая продажа		Частая		Частая		Частая			
Тип дома (материал стен)		Кирпич		Кирпич		Кирпич		Кирпич			
Этаж		6		1		15		8			
Эксплуатация здания		15 (10-15)		10		16		16			
Площадь, кв. м		42,40		46,70		48,30		40,00			
Общая процентная поправка		-3,0%		-3,0%		-8,0%		-8,0%			
Численное сопоставительное соотношение		Требуется косметический ремонт		Хорошее		Хорошее		Хорошее		Хорошее	
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		55 048		55 158		51 062		59 100		-3 000	
Базовые коэффициенты		0,2593		0,2232		0,1593		0,2592			

8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

Таблица 8.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	2 336 000	1,0	2 336 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО «Эксперт-Ипотечный Центр»

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Софьи Ковалевской, д. 2 Д, кв. 21, составляет: 2 336 000 (два миллиона триста тридцать шесть тысяч) рублей

КОПИЯ ВЕРНА
ВТБ «НАО»
г. КРАСНОЯРСК

9 ГРАНИЦЫ ИНТЕРВАЛА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О., Лебединского В.И. на интервал итоговой стоимости Объекта оценки влияют три критерия:

Первым и вторым критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость Объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

Характеристика		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	+/- 30%	+/- 20%	+/- 15%
	средняя (региональные центры)	+/- 25%	+/- 15%	+/- 10%
	высокая (города- миллионники, крупные городские агломерации)	+/- 20%	+/- 10%	+/- 5%

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки.

Учитывая месторасположение, вид и площадь оцениваемой недвижимости, оборачиваемость Объекта оценки принимается на высоком уровне, развитость рынка – средняя. Диапазон рыночной стоимости по двум критериям соответствует значению +/-10%. Качество и детализация информации Оценщиком принимается на уровне 1. Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость Объекта оценки, округленно составляют:

от 2 102 000 до 2 570 000 рублей

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

КОПИЯ ПЕРНА
ВТБ «ПАО»
г. Красноярск

10 РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Согласно п. 9 ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости». «При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный Объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать Объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным».

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

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

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

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

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

Учет фактора стоимости денег во времени

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

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

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

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

C_u – денежная сумма, полученная в результате ускоренной реализации,

R – требуемая доходность инвестирования в Объект оценки;

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

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

$$C_p = C_u + Д = C_u + C_u * ((1 + R)^t - 1) = C_u * (1 + R)^t$$

Из этой формулы мы можем вычислить коэффициент, учитывающий фактор стоимости денег во времени, как отношение денежной суммы, полученной в результате ускоренной продажи объекта, к

денежной сумме, полученной от реализации объекта с течением среднерыночного периода экспозиции:

$$K_{сд} = 1 / (1 + R)^t$$

$$t = t_{р} - t_{л}$$

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

t_l - срок реализации объекта по ликвидационной стоимости.

Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки

Ставка дисконтирования – требуемая инвесторами ставка дохода на инвестиции и сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования.

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

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

Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Для определения значения безрисковой ставки оценки использовал значения хрикой безкупонной доходности государственных облигаций на дату оценки со сроком погашения 20.0 лет. Источник информации – Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

Риски вложения в объект недвижимого имущества подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, во второму – статические и динамические.

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

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой объектом и не зависящий от рисков, распространяющихся на остающиеся объекты. К примеру, ухудшение физического состояния здания, неуплата арендных платежей, криминальные факторы и т.п.

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

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

Таблица 10.1.1. Расчет премии за риск вложений в Объект оценки

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамический				1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамический					1						
Изменение федерального или местного законодательства	Динамический				1							
Несистематический риск												
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статический			1								
Ускоренный износ объекта оценки	Статический			1								
Неполучение арендных платежей	Динамический	1										
Неэффективный менеджмент	Динамический				1							

Наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Криминогенные факторы	Динамичный			1							
Финансовые проверки	Динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный	1									
Количество наблюдений		3	0	2	4	1	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	4	12	4	0	0	0	0	0
Сумма	20										
Количество факторов	10										
Поправка на риск вложений в объект недвижимости	2,0										

Источник: расчеты Оценщика

Компенсация за низкую ликвидность определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому. При расчете компенсации на низкую ликвидность Оценщик использовал данные, предоставленные агентствами недвижимости. Срок экспозиции предмета залога должен определяться индивидуально по каждой позиции оценки исходя из ликвидности объекта. Стандартные величины разумно данного срока экспозиции представлены в разделе «Основные понятия и терминология». В соответствии с принятой градацией ликвидность Объекта оценки определена как «Средняя», за разумно долгий срок экспозиции для оцениваемого Объекта оценки оценщик принял 3 месяца.

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

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

Таблица 10.1.2. Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Наименование показателя	Значения
1	Безрисковая ставка, % (Московская биржа, http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/)	8,76
2	Компенсация за риск вложений в недвижимость, % Дополнительный риск вложения в оцениваемый объект недвижимости по сравнению с государственными облигациями.	2,0%
3	Компенсация за низкую ликвидность, % Определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, который составляет в среднем 3 месяца (по данным агентства недвижимости «МИАН», «Мизан-недвижимость», «Ипком-недвижимость»).	2,2%
4	Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует немалых усилий, составленную премию равной.	1,0%
5	Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4)	13,95

Источник: расчеты Оценщика

Учет фактора эластичности спроса по цене

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

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

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

В этой связи представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость путем введения в формулу для ее расчета поправочного коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене K_3 :

С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента K_3 от величины коэффициента эластичности спроса по цене E следующим выражением:

$$K_3 = (e^{E^2} - e^{-E^2}) / (e^{E^2} + e^{-E^2}), \text{ где } e = 2,71828 \text{ (е)}.$$

Рассчитаем ликвидационную стоимость Объекта оценки, используя вышеприведенные формулы.

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

Таблица 10.1.3. Зависимость типа спроса от факторов.

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

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 10.1.4. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта
Значительное	-
Среднее	+
Незначительное	-

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 10.1.5. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

Тип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
------------	---	---------------------------------------

Потребитель спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1,00
Сильно-эластичный	3,00	1,00
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
С единичной эластичностью	1,00	0,76
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,50	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0,00	0,00

Источник: расчеты Оценщика.

Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость Объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$Л = Р * К_{\text{сдв}} * К_{\text{э}}$$

Л – ликвидационная стоимость Объекта оценки,

Р – рыночная стоимость Объекта оценки,

К_{сдв} – коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени,

К_э – коэффициент, учитывающий эластичность.

Таблица 10.1.6. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки

Показатель	Обозначение	Значения
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	Р	2 336 000
Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки в годовом исчислении, %		13,95
Срок реализации Объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	т _л	1
Срок реализации Объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	т _р	3
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени	К _{сдв}	0,98
Эластичность спроса по цене (по модулю)	Е	1,25
Коэффициент, учитывающий эластичность	К _э	0,85
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб.	Л	1 946 000

Источник: расчеты Оценщика.

Ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Софьи Ковалевской, д. 2 Д, кв. 21, составляет: 1 946 000 (один миллион девятьсот сорок шесть тысяч) рублей.

11 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

В отношении объекта оценки Оценка не имеет вещных или обязательствных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица — заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

КОМПАНИЯ
ВТБ «БАО»
г. КРАСНОЯРСК

Гл. специалист СВВА
СОКОЛОВА Н.Р.

12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Право собственности/ЕГРН;
- Заявка;

Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.12.2016) «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 № 721 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оцендрек: Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков" (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 12).

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — СПб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рунгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.

Содержит сведения об объектах недвижимости, принадлежащих на праве собственности ООО «БАО».

Содержит сведения об объектах недвижимости, принадлежащих на праве собственности ООО «БАО».

Содержит сведения об объектах недвижимости, принадлежащих на праве собственности ООО «БАО».

Содержит сведения об объектах недвижимости, принадлежащих на праве собственности ООО «БАО».

Содержит сведения об объектах недвижимости, принадлежащих на праве собственности ООО «БАО».

Содержит сведения об объектах недвижимости, принадлежащих на праве собственности ООО «БАО».

Содержит сведения об объектах недвижимости, принадлежащих на праве собственности ООО «БАО».

КОПИЯ БЕРНА
ВТБ «БАО»
г. КУРСК
04.02.2019
ГЛ. СПЕЦИАЛИСТ СРНА
СОКОЛОВ И. Р.

Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» имеет статус некоммерческой организации, осуществляющей деятельность в сфере оценочной деятельности, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Оценщик: Григорьев Сергей Валерьевич

(подпись)

паспорт: серия 4611 № 323289, выдан 31.03.2011 г.
ТП №2 г.ор. Мытищи ОУФМС России по Московской обл. в Мытишинском р-не

(подпись)

включен в реестр членов РОО
«16» ноября 2015 г. регистрационный № 009702

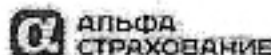
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «16» ноября 2018 года

Президент  С.А. Табакова

0025676 *

ВЛБ «ВАО»
г. Ярославль



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
№ СТ83В/776/2018/18

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № СТ83В/776/2018/18. Данное Договором страхования, составленной частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Тихомиров Сергей Валерьевич
Адрес регистрации: Московская область, Мытищинский район, с. Мытищи,
ул. Мира, д. 19/11, кв. 32
ИНН 50/2647815530

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба имуществу, принадлежащему договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям);
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с возмещением ему требованиями третьих лиц, претензиями о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (присяжного Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь, на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с возмещением ему требованиями третьих лиц, претензиями о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью удовлетворения требований (иск, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «11» сентября 2018 г. и действует до «10» сентября 2019 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действия с бездействием оценщика, повлекшие возмещение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлены претензии;

- требования о возмещении вреда (иск, претензии, предъявленные третьим лицам, влечущие возмещение пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации).

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

А.В. Щербаков

Страхователь:
Тихомиров Сергей Валерьевич

С.В. Тихомиров

Место и дата выдачи документа:
г. Москва, «31» августа 2018 г.

8 800 230 0 929, www.alfast.ru

115120, г. Москва, ул. Басовская, д. 23, стр. 2

54

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 006282-1

16 марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

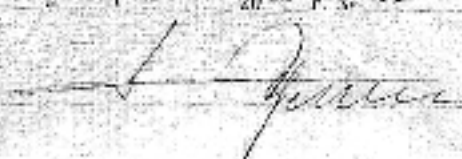
«Оценка недвижимости»

выдан **Тихомирову Сергею Валерьевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от 16 марта 2018 г. № 55

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 16 марта 2021 г.

Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

КОПИЯ ВЕРНА
ИЗБ. «ПАО»
г. Красноярск

54

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0780R/776/30061/8

Настоящим, Полис выдачи Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности граждан № 07810177830006143 (далее Договор страхования); значительной частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подпись настоящего Полиса, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и одобряет условия.

Страхователи: Наименование: ООО «ЗасДжи-Илэнтэи-центр»
Местонахождение: 105062, Москва, ул.Фрунзская, д.75, стр.11
ИНН 7705860470

Объект страхования: не противоречащее законодательству территории страхования имуществом
интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным
интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем
договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной
деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным
интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований
Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных
правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности,
стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риске возникновения непредвиденных судебных и иных расходов
Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями
(исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за
причинение которого застрахован по договору страхования;
г) риске возмещения Страхователем по договору страхования, при условии что:

Страховой случай:

- события, указанные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренных п. 2.2
Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность
Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред
имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной
деятельности Страхователя, и возмещать обязанности Страховщика осуществить
выплату страхового возмещения
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и
иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями
(исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за
причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отказать требования (иски, претензии) о
возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность по оценке Страхователем, направленная на установление в
отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной
Федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100)
рублей.
Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов
Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока
действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в
п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «10» июля 2018 г. и действует до «09»
июля 2019 г. включительно.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски
требования, предъявленные Страхователем в течение срока действия Договора
страхования за убытки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока
страхования.

Страховые:
АО «Бюро Страхование».

Alfred A. M.P.

115162-9 *Материалы из Шриландинского архива* 31 том 5

Страхователь:
ООО «ЭсАрджи-Импульс» Центр

Admission: \$15

Место и дата выдачи паспорта
г. Москва, -29- июня 2018 г.

A 500 300 599. www.fishbase.org

КОМУ ДЕРЖА
ВЪ ° ПЛО°
Г. КРАСНОУДСК

Гл. специалист 59
Сухомлин В. И.



Информационное письмо

Настоящим подтверждаю соответствие ООО «ЭсАрджи-Интеллектуальный центр» требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В штате ООО «ЭсАрджи-Интеллектуальный центр» состоят следующие специалисты:

№ п/п	ФИО	Сведения о членстве в СРОО	Сведения о полисе (договоре) страхования ответственности
1.	Тихомиров Сергей Валерьевич	Общественная организация «Российское общество оценщиков», дата вступления: 16.11.2015 г., регистрационный номер №009702	АО «АлифаСтрахование», страховой полис №07808/776/30104/18, дата выдачи: 31.08.2018 г., страховая сумма 5 000 000 руб., срок действия полиса с 11.09.2018 г. по 10.09.2019 г.
2.	Привалов Александр Игоревич	Межрегиональный саморегулируемый некоммерческий профессиональный союз «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», дата вступления: 21.05.2018 г., регистрационный номер 01523	АО «АлифаСтрахование», страховой полис №09938/776/30127/18, дата выдачи: 15.05.2018 г., страховая сумма 300 000 руб., срок действия полиса с 15.05.2018 г. по 14.05.2019 г.

Сведения о страховании ответственности ООО «ЭсАрджи-Интеллектуальный центр»: полис страхования гражданской ответственности - АО «АлифаСтрахование», страховой полис №07808/776/30061/18 от 29.05.2018 г., срок действия с 10.07.2018 г. по 09.07.2019 г., страховая сумма 30 000 000 руб.

Генеральный директор
ООО «ЭсАрджи-Интеллектуальный центр»



Абдуллин М. Х.

ООО «ЭсАрджи-Интеллектуальный центр»
153102, Казань, г. Чкалов
ул. Ф. Энгельса, 75, оф. 11
тел./факс: +7 (855) 337-21-01
www.srg.ru

КОПИЯ БЕЗНА
ВЪЗВРАЩАЕТСЯ
Г. КАЗАНЬ



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Бухаринский пер., 23а ТЭ 107078, г. Москва, 107008;
Тел: (495) 663-74-85, (499) 265-67-01; Факс: (499) 367-07-18; E-mail: roo@roo.ru; <http://www.roo.ru>



Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу:

Тихомиров Сергей Валерьевич

(И.О.Ф. заявителя выписки из реестра оценщиков)

о том, что Тихомиров Сергей Валерьевич

(И.О.Ф. заявителя)

является членом РОО и включен(а) в реестр с 16.09 сентября 2015 г. по регистрационному номеру 009702

Добровольно приостановил права осуществления оценочной деятельности нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16 ноября 2018 г.

Дата составления выписки 16 ноября 2018 г.



Исполнительный директор

С.Д. Захин

КОПИЯ ВЕРНА
КГБ "ВАО"
г. ЕРАСМУСКО

04.11.2018

There is a strong case for a total ban on advertising to children.

ENDNOTES

Copyright Clearance Center

Настоящее исследование посвящено проблеме совершенствования системы профессионального образования в области менеджмента.

3. Less than half the respondents indicated a need for more information.

2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 26

НОВЫЙ БИО-МАК® не содержит антибиотиков и гормонов, поэтому не вызывает побочных эффектов. Это не только полезно для здоровья человека, но и для окружающей среды.

References

12.02.2015 г. Четверг, № 49

[illegible]

Department of Psychology, University of Illinois at Chicago, Chicago, IL 60607

© 2004 The Authors
Journal compilation © 2004 Blackwell Publishing Ltd

21051

1999

Abstract

Health Technology

References

Philip A. Wenzel, Jr., *Academy of Management*

Received 15 July 2003; accepted 15 July 2003

Discussion

J. H. Heston

E.M. Trüger

U.S. DEPARTMENT OF JUSTICE

КОПИЯ ВЕРНА
ВЪЗН. ЧЛАО
Г. КИРОВОПОЛЬСКО

Г.А. СТЕЦКАЯ
СОКОЛОВ



СВИДЕТЕЛЬСТВО

Выдано на имя:
Национального института «СМАО»
и Государственного центра
«Эр-Джи-Интеллект»

Общество с ограниченной ответственностью
«Эр-Джи-Интеллект»

ИНН 7705384170

Адрес: 105082, г. Москва, ул. Большая Писковая, д. 26, стр. 1

Свидетельство № 1273
Дата выдачи: 20 июня 2011 г.

Генеральный директор НИИ «СМАО»

Ю.В. Ухова

КОПИЯ ВЕРНА
ВТБ «СМАО»
г. ВРАСНОУРСК

Г.В. СЕДУХИНА
СОКОЛОВА Н.А.



СЕРТИФИКАТ

12.04.2018
дата выдачи

0004
измен

Настоящим подтверждается, что на дату выдачи сертификата

**Общество с ограниченной ответственностью
"ЭсАрДжи-Ипотечный центр"**

ИНН 770560476

соответствует требованиям к оценочным компаниям,
установленным Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,
имеет в штате оценщиков, получивших квалификационные аттестаты

Генеральный директор
Ассоциации «СМАО»

А.Г. Демченя



Копия берца
НТБ «СМАО»
г. Красноярск

Гл. специалист СЧЛ
Соколов Н.Р.



ДОВЕРЕННОСТЬ № 162

г. Москва

«15» мая 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрдЛай-Ипотечный центр», ОГРН 5087746296710, в лице Генерального директора Абдуллина Мараса Харрасовича, действующего на основании Устава,

настоящей доверенностью уполномочивает Руководителя проектов отдела оценки Марченко Сергея Александровича, паспорт 1709, № 969232, выдан: МО УФМНС России по Владимирской области в г. Владимире, код подразделения 330-018, дата выдачи: 28.05.2009 г.

подписывать от имени Общества результаты работ по оценке, а именно: Отчеты об оценке, акты приема-передачи документов, акты сдачи-приемки услуг, а также совершать другие законные действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы другим лицам.

Настоящая доверенность выдана сроком на год.

Подпись Марченко С.А.

уверенно,

Генеральный директор

ООО «ЭсАрдЛай-Ипотечный центр»

М.Х. Абдуллин



ООО «ЭсАрдЛай-Ипотечный центр»
105032, Россия, г. Москва
ул. О. Зюмалты, д. 75, стр. 52
тел./факс: +7 (495) 797-10-31
www.srgroup.ru

КОПИЯ ВЕРНА
ВТБ «НАО»
г. Красноярск

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Наименование		Объект недвижимости	
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего листов выписки
15.02.2019	№ 90308921634901		
Кодированный номер		24:50:0101017-505	
Статус объекта недвижимости	Объект недвижимости находится в собственности физического лица		
Область или муниципальное образование	Самое маленькое наименование района в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19.07.2015 № 717-ПП		
Получатель выписки	ВАШ ВТБ 24 ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ИНН 77 0151606		
Государственный реестр недвижимости		М.П.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ
наименование документа		выдача	инициалы, фамилия

https://eicbstr.nvrpfa.ru/eicbstr/apply/eicbstr-prepare-check?to=declared-ibipartial-spring-response-check&id=16.02.2019

БОЛГА ВЕРНА
ИТЬ *ПАО*
Г. БРАСЛОВСКИЙ

04.02.2019

Выписка из ЕПН об объекте недвижимости

Поиск			
Дат. №	Результат	Прав. сист. разд. 2	Всего результатов
15.02.2019 № 98201924514901			
Кадастровый номер	54:08:0030305:005		
Вид	Земельный участок		
Дата государственной регистрации	24.03.2008		
Идентификационный номер	54:08:0030303:003-016		
СРК на территории земельного участка и обременения участка:			
3. 3.1.3.	Земельный участок, расположенный в границах территории, отнесенной к категории земель населенных пунктов, с целью размещения объектов недвижимости.		
4.	Земельный участок, расположенный в границах территории, отнесенной к категории земель населенных пунктов, с целью размещения объектов недвижимости.		
5.	Земельный участок, расположенный в границах территории, отнесенной к категории земель населенных пунктов, с целью размещения объектов недвижимости.		
6.	Земельный участок, расположенный в границах территории, отнесенной к категории земель населенных пунктов, с целью размещения объектов недвижимости.		
7.	Земельный участок, расположенный в границах территории, отнесенной к категории земель населенных пунктов, с целью размещения объектов недвижимости.		
8.	Земельный участок, расположенный в границах территории, отнесенной к категории земель населенных пунктов, с целью размещения объектов недвижимости.		
9.	Земельный участок, расположенный в границах территории, отнесенной к категории земель населенных пунктов, с целью размещения объектов недвижимости.		
10.	Земельный участок, расположенный в границах территории, отнесенной к категории земель населенных пунктов, с целью размещения объектов недвижимости.		

Получатель информации	Ф.И.О. И.И.
Получатель информации	Инициалы, фамилия

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА
ВТБ "НАО"
г. БРАТСК

Г.А. СЕРГЕЕВ
СОХРАН. В Р.

Заявка №14272 по объекту 0000000 от 20.02.2019

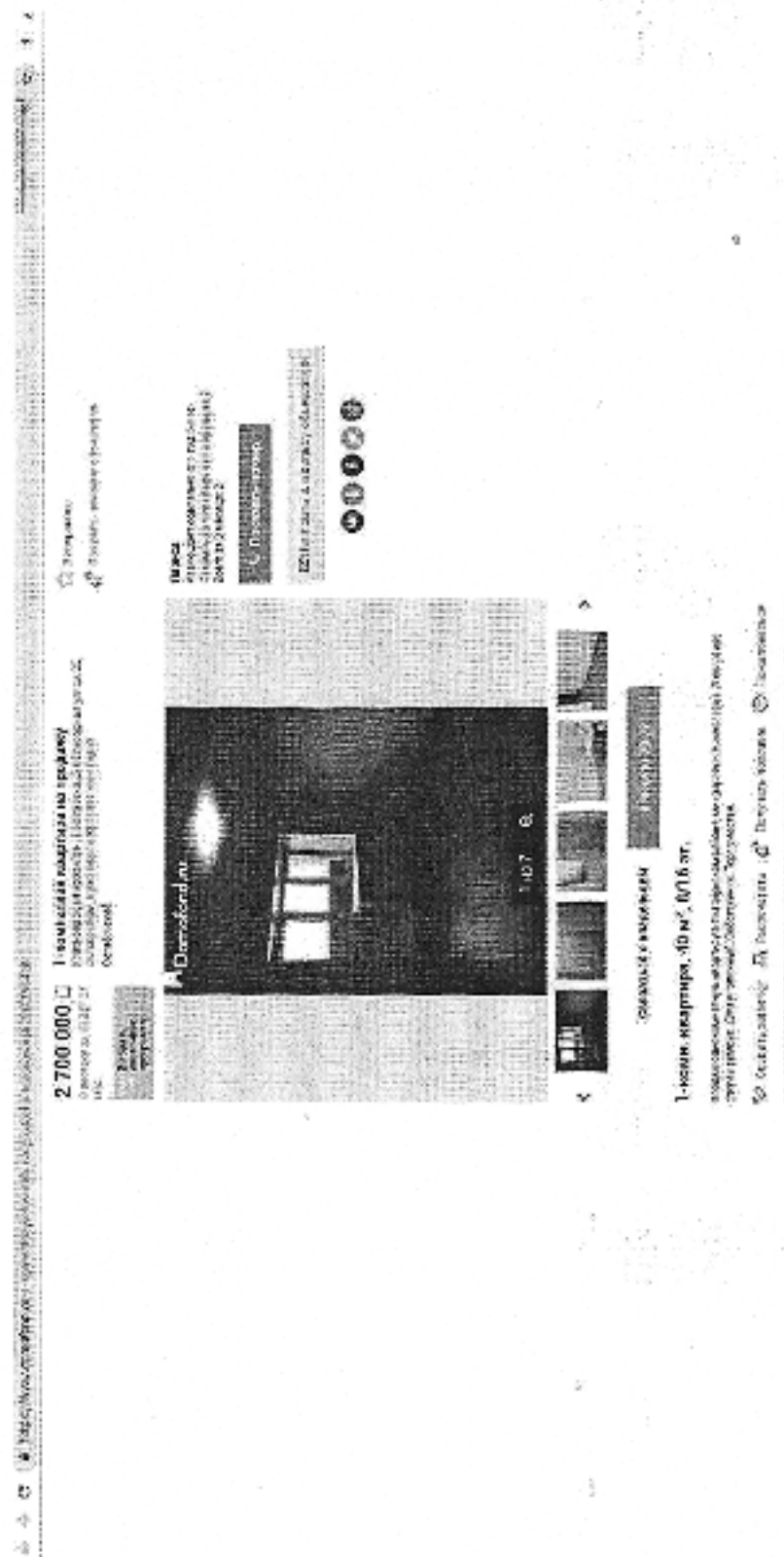
Направитель и исполнитель заявки	
Направитель	Мария Владеница (vladitsaym.mv@krsn.vb24.ru)
Исполнитель	Мария Владеница (vladitsaym.mv@krsn.vb24.ru)
Сведения об объекте, указанные банком	
Регион	Красноярский
Адрес объекта	г. Красноярск, ул. Софья Козинавской, д.2Д, к/а 21
Тип объекта	Кадастра
Договор	№02/629-17
Тип осмотра объекта	Проведения осмотра внутренних помещений объекта невозможно
Контакты для осмотра	8 907 6129461
Тип предполагаемого использования	Для предоставления в суд
Ограничения права	Ипотека в силу Закона
Комментарий Заказчика	

КОПИЯ СЕРИИ
НТБ "ВАО"
г. Красноярск

04 МАР 2019

ГЛ. СПЕЦИАЛИСТ
СОКОЛОВ И.Х.

09



УНИВЕРСИТЕТ
ИТЕ "ПАО"
Г. ВРАЦА

ГЛАВНЫЙ РЕД. ОРЕЛ
СОКОЛОВ Н. Р.

Прошнуровано, пронумеровано
количество листов <u>38</u>
№ <u>2228/1902</u> 2019г.
Начальник ОРПА РОД «Красноярский»
Банка ВТБ (ПАО) Филиал № 5440
в г. Новосибирске
Иванов К.В. 