

ООО «Империял»

** независимая оценка имущества **



Договор № 922/2283908926 от 09 декабря 2022 года страхования
ответственности Страхование акционерное общество «РЕСО-Гарантия»

ОТЧЕТ № 199-Т/23

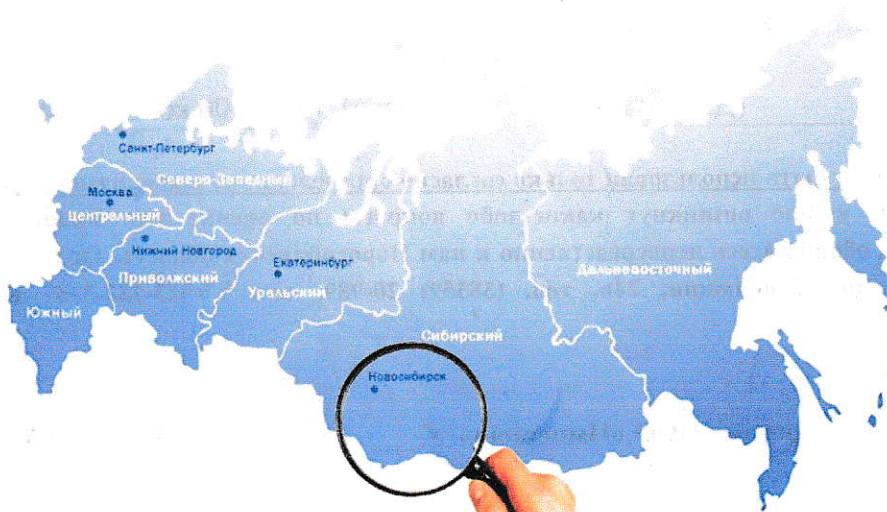
об оценке рыночной стоимости

жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу:
Новосибирская область, Ордынский район,
с. Кирза, ул. Ленина, д. 8

Дата оценки
05 июня 2023 года

ЗАКАЗЧИК: администрация Кирзинского сельсовета
Ордынского района Новосибирской области выступающая от имени муниципального
образования Кирзинского сельсовета Ордынского района Новосибирской области
Новосибирская область, Ордынский район,
с. Кирза, ул. Школьная, 30

ОЦЕНЩИК: ООО «Империял»
Новосибирская область, Ордынский район,
р.п. Ордынское, пр. Революции, 24в, e-mail: imperial-ocenka@mail.ru



Новосибирск 2023 г.

05 июня 2023 г.

Чичиной Т. В.

Уважаемая Татьяна Владимировна!

В соответствии с муниципальным контрактом № 20 от 05 июня 2023 г., мы произвели оценку рыночной стоимости жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: Новосибирская область, Ордынский район, с. Кирза, ул. Ленина, д. 8.

Объект оценки:

- Жилой дом, площадью 12,2 кв.м., расположенный по адресу: Новосибирская область, Ордынский район, с. Кирза, ул. Ленина, д. 8. Кадастровый номер: 54:20:022425:42
- Земельный участок, площадью 1400,0 кв.м., расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, Ордынский район, с/с Кирзинский, с. Кирза, ул. Ленина, дом 8. Кадастровый номер: 54:20:022425:9

Назначением оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки в целях продажи. При расчетах Оценщик исходил из предпосылки, что на дату оценки объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Результаты настоящей оценки не могут быть использованы другими лицами или в других целях. Оценка объекта произведена на основании внешнего осмотра и представленной документации. Развернутая характеристика оцениваемого объекта приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничений. Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Данные о проведенных расчетах приведены в письменном отчете. Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости объекта, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (действующая редакция), Федеральным стандартом оценки: "Структура ФСО и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №1)", утвержденный Приказом № 200 Минэкономразвития России от 14.04.2022 г.; Федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный Приказом № 200 Минэкономразвития России от 14.04.2022 г.; Федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО №3)", утвержденный Приказом № 200 Минэкономразвития России от 14.04.2022 г., Федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО №4)", утвержденный Приказом № 200 Минэкономразвития России от 14.04.2022 г., Федеральным стандартом оценки "Отчет об оценке (ФСО №5)", утвержденный Приказом № 200 Минэкономразвития России от 14.04.2022 г., Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, стандартами и правами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший настоящий отчет.

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость прав собственности в отношении оцениваемого имущества по состоянию на дату оценки составляет:

225000,00

(Двести двадцать пять тысяч) рублей 00 копеек

Отчет может быть использован только согласно определенному выше назначению.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам Новосибирская область, Ордынский район, р.п. Ордынское, пр. Революции, 24в, тел. (38359) 20-989 сот. +7-923-222-3337 e-mail: imperial-ocenka@mail.ru

С уважением директор ООО «Империял»



П. Е. Скубиев

Содержание:

1. Общие сведения.....	4
1.1. Основные факты и выводы.....	4
1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	4
1.3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	5
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	7
2. Задание на оценку.....	7
3. Анализ рынка.....	8
3.1. Макроэкономический анализ.....	8
3.2. Региональный анализ.....	17
3.3. Анализ рынка недвижимости	21
3.4. Анализ ценообразующих факторов влияющих на стоимость объекта оценки.....	25
4. Описание объекта оценки.....	28
4.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	31
5. Анализ наиболее эффективного использования.....	31
5.1. Наиболее эффективное использование участка как свободного.....	31
5.2. Наиболее эффективное использование участка с улучшениями.....	31
6. Определение оценочных понятий (терминов).....	32
7. Объем и этапы исследования.....	33
8. Определение рыночной стоимости объекта оценки.....	34
8.1. Затратный подход.....	34
8.2. Сравнительный подход.....	35
8.3. Доходный подход.....	41
9. Обобщение результатов оценки.....	41
10. Список используемых источников литературы.....	43
Приложение.....	44

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Тип объекта оценки:	Недвижимое имущество
Объекты оценки:	Жилой дом, площадью 12,2 кв.м., расположенный по адресу: Новосибирская область, Ордынский район, с. Кирза, ул. Ленина, д. 8. Кадастровый номер: 54:20:022425:42 Земельный участок, площадью 1400,0 кв.м., расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, Ордынский район, с/с Кирзинский, с. Кирза, ул. Ленина, дом 8. Кадастровый номер: 54:20:022425:9
Местоположение объектов оценки:	Новосибирская область, Ордынский район, с. Кирза, ул. Ленина, д. 8.
Основание для проведения оценки:	Муниципальный контракт № 20 от 05 июня 2023 г.
Собственник объектов оценки:	муниципальное образование Кирзинский сельсовет Ордынского района Новосибирской области
Потенциальные пользователи Отчета об оценке:	администрация Кирзинского сельсовета Ордынского района Новосибирской области выступающая от имени муниципального образования Кирзинского сельсовета Ордынского района Новосибирской области, ИНН/КПП 5434100575/543401001, ОГРН 1025404498327, юридический адрес: 633290, Новосибирская область, Ордынский район, с. Кирза, ул. Школьная, 30, п/с 03231643506424075100 в Сибирское ГУ Банка России/УФК по Новосибирской области г. Новосибирск, БИК 015004950
Используемые стандарты оценки:	1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (действующая редакция.) 2. Налоговый кодекс РФ (часть вторая). 3. Федеральных стандартов оценки: (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 4, ФСО № 5), утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, Федеральный стандарт оценки № 7, утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. № 611. 4. Стандарты оценки, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки. Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете. Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки. Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Задаaniem на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.
Сроки выполнения работ по оценке:	с 05 июня 2023 года по 06 июня 2023 года
Результаты полученные при применении различных подходов:	Затратный подход: 9170,00 рублей (жилой дом), Сравнительный (рыночный) подход: 1575,00 рублей (жилой дом), 220794,00 рублей (земельный участок), Доходный подход: не использовался
Итоговая стоимость объекта оценки:	225000,00 рублей

1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике:

Заказчик оценки	администрация Кирзинского сельсовета Ордынского района Новосибирской области выступающая от имени муниципального образования Кирзинского сельсовета Ордынского района Новосибирской
-----------------	---

	области, ИНН/КПП 5434100575/543401001, ОГРН 1025404498327, юридический адрес: 633290, Новосибирская область, Ордынский район, с. Кирза, ул. Школьная, 30, р/с 03231643506424075100 в Сибирское ГУ Банка России//УФК по Новосибирской области г. Новосибирск, БИК 015004950
Оценщик (ФИО)	Драницкая Евгения Александровна
Член саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство СРО «Деловой союз оценщиков» Свидетельство № 569 от 18 февраля 2013 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор № 922/2283908926 страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности, Страховое акционерное общество «РЕСО-Гарантия» от 09.12.2022 года. Срок действия полиса с 11.12.2022 г. по 10.12.2023 г.. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Страховой полис № 009-073-009376/23 от 01.02.2023 года страхования ответственности, выдан ООО «Абсолют Страхование». Срок действия полиса с 09.02.2023 г. по 08.02.2024 г.. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП-I № 785030 выдан 16 декабря 2011 г. Новосибирский государственный университет экономики и управления – «НИНХ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 002902-1 от 25.06.2021 года. По направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Стаж работы в оценочной деятельности	с 18 февраля 2013 г.
Второй оценщик в штате организации:	Стеглянкин Руслан Юрьевич, диплом ПП № 633587 выдан 27 декабря 2004 г. Новосибирский государственный университет экономики и управления – «НИНХ».; действительный член Ассоциация «Русское общество оценщиков» Свидетельство № 0021423 от 07.08.2007 г., регистрационный № 000622, сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Страховой полис (договор) № 433-121121/21/0325R/776/ 0000001/21-000622 от 10.12.2021 года страхования ответственности, выдан СПАО «Ингосстрах», АО «АльфаСтрахование». Срок действия полиса с 01.01.2022 г. по 30.06.2023 г.. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей. 22 г. по 30.06.2023 г.. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Империал», ИНН 5434116303, КПП 543401001, ОГРН 1125456000031 от 25 января 2012 г. Юридический и фактический адрес: 633261, Россия, Новосибирская область, Ордынский район, р.п. Ордынское, пр. Революции, 24в. р/с 40702810444330010419 в Сибирском банке ПАО Сбербанк г. Новосибирск, БИК 045004641
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Дополнительные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались

1.3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Подписавшие данный отчет Оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам; у Оценщика отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.
- Оплата услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика.
- Результат оценки не предполагал заранее предопределенной стоимости или стоимости, определенной в пользу клиента.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими ограничительными условиями:

- Настоящий отчет, равно как и любая часть его (включая данные о величине стоимости) может использоваться только Заказчиком, чье имя указано в отчете, а также не может использоваться иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается

достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме как оговоренных в Отчете.

- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объектам оценки.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку объекта. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.
- Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
 - От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы без письменного согласия Оценщика.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных фактов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном Отчете.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, касающихся объекта оценки и его составляющих, и способных повлиять на его стоимость. На Оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их обнаружения. Оценщик не несет ответственность за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации и информации.
- Оценщик не использует в отчете информацию о событиях, произошедших после даты оценки. *(Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (п. 8 ФСО №1)).*
- Оценщик приводит итоговую величину стоимости объекта оценки в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления. *(Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п. 14 ФСО №3)).*
- В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации и к отчету приложены распечатки информации, которая в будущем может быть не доступна. *(В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов (п. 11 ФСО №3)).*
- Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на оцениваемое имущество или права собственности на него. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, если иное не указано в данном отчете.
- Исходные данные, информация, мнения и точки зрения, собранные и использованные в процессе анализа, по мнению Оценщика, получены из надежных источников и являются верными. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, кроме тех случаев, когда Оценщик в соответствии со своим профессиональным уровнем был способен выявить недостоверность сведений. Юридическая экспертиза предоставленных заказчиком документов не проводилась.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.¹

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Используемые стандарты оценки:

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (действующая редакция), Федеральных стандартов оценки: (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 4, ФСО № 5), утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, Федеральный стандарт оценки № 7, утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. № 611, стандартами и правами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший настоящий отчет.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Жилой дом, площадью 12,2 кв.м., расположенный по адресу: Новосибирская область, Ордынский район, с. Кирза, ул. Ленина, д. 8. Кадастровый номер: 54:20:022425:42 Земельный участок, площадью 1400,0 кв.м., расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, Ордынский район, с/с Кирзинский, с. Кирза, ул. Ленина, дом 8. Кадастровый номер: 54:20:022425:9
Состав объекта оценки	Жилой дом, площадью 12,2 кв.м., расположенный по адресу: Новосибирская область, Ордынский район, с. Кирза, ул. Ленина, д. 8. Кадастровый номер: 54:20:022425:42 Земельный участок, площадью 1400,0 кв.м., расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, Ордынский район, с/с Кирзинский, с. Кирза, ул. Ленина, дом 8. Кадастровый номер: 54:20:022425:9
Характеристика объекта оценки	Характеристики объекта оценки приведены: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-93212558 от 20.04.2023 года Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-93212542 от 20.04.2023 года Данные от технических характеристиках и состоянии объекта оценки – данные заказчика, визуальный осмотр
Имущественные права на объект оценки	Оценка проводилась для права собственности на объект оценки. Согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. По сведениям, предоставленным заказчиком оценки, на дату оценки имущество обременено (ипотека в силу закона на квартиру), ареста не зарегистрировано.
Цель оценки:	Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	По информации Заказчика, результаты настоящей оценки будут использованы для продажи. Использование результатов настоящей оценки в иных целях не допустимо.
Вид стоимости:	Базой оценки является рыночная стоимость. Рыночная стоимость определяется в случаях, когда объект может быть выставлен на открытый рынок для продажи в течение разумно необходимого времени. Оцениваемый объект может быть реализован на открытом рынке как самостоятельный, без каких-либо дополнительных условий. Согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральному стандарту оценки «Виды стоимости» (ФСО №2), утвержденному Приказом № 200 Минэкономразвития России от 14.04.2022 г., под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная

¹ Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (действующая редакция), Федеральных стандартов оценки: (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 4, ФСО № 5), утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, Федеральный стандарт оценки № 7, утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. № 611, Стандарты оценки, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик.

	<p>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:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>
Дата оценки:	05 июня 2023 года
Срок проведения оценки:	05 июня 2023 года по 06 июня 2023 года
Дата обследования объекта оценки:	Не обследовался (фотографии предоставлены Заказчиком)
Дата составления отчета об оценке:	05 июня 2023 года
Допущения и ограничения на которых основывается оценка:	<p>В задании на оценку указываются следующие допущения:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на оцениваемое имущество или права собственности на него. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений. 2.Исходные данные, информация получены из надежных источников и являются верными. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения. Юридическая экспертиза предоставленных Заказчиком документов не проводилась. 3.Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, касающихся объекта оценки и его составляющих, и способных повлиять на его стоимость. На Оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных фактов, ни в случае их обнаружения. Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации и информации. <p>В задании на оценку указываются следующие ограничения:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.Отчет об оценке предназначен для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (нотариус, наследники), и не может использоваться иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 2.Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации. Поэтому для всех сведений указывается источник информации. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 3.Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных фактов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта. 4.отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в Отчете. 5.Определенная в настоящем отчете рыночная стоимость объекта оценки действительна в течении 6 месяцев с даты составления отчета.

3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.1. Макроэкономический анализ

Социально-экономическое положение РФ

В нашем отчете мы постарались осветить глобальные тенденции развития экономики РФ, как текущая ситуация влияет на выбор активов. Рассмотрели влияние геополитической ситуации и других факторов на рост ВВП, рынок труда, инфляцию, денежно-кредитную и фискальную политику. Выделили отрасли и компании с устойчивым финансовым положением во времена неопределенности.



Ключевые выводы

Ожидается восстановление темпа роста ВВП к 2024 году, уровень безработицы и инфляция стабилизируются к концу 2023 года. Снижение иностранных инвестиций в российские компании не превысит 2% от ВВП в 2022 году. В условиях ограничений на движение капитала влияние нерезидентов лимитировано. Временная структура доходностей ОФЗ показывает ожидания восстановления до уровней 2021 года на период до 2 лет. Ожидается рост кредитной нагрузки компаний и населения. В данный момент основную озабоченность вызывает рост инфляции, вызванный дефицитом предложения. ЦБ придерживается политики инфляционного таргетирования (цель 4%). Для восстановления экономики, необходимо переориентировать экспорт на новые рынки. Финансирование дефицита бюджета будет осуществляться за счет отступления от бюджетных правил. Добыча нефти в РФ снизилась на ~700 тыс. баррелей в сутки (~7%), снижение может достичь в среднем 1,5-3 млн (~15-30%) баррелей в сутки в мае-июне на фоне уменьшения спроса на российскую нефть и сокращения производства нефтеперерабатывающих заводов.

Тенденции

Разрыв логистических цепочек окажет значительное инфляционное давление, вызванное снижением предложения. Высокий уровень инфляции приведет к снижению располагаемых доходов населения, увеличению сбережений и перераспределению потребления в пользу товаров первой необходимости. Снижается как импорт, так и экспорт. Ожидается дефицит бюджета на фоне увеличения мер поддержки экономики и снижения налоговых доходов государства. Компании-экспортеры ищут альтернативные рынки сбыта. Наблюдается тенденция к редомцилизации.

В условиях инфляционного давления наиболее надежно выглядят компании со стабильным денежным потоком. Отрасли с возможным негативным влиянием: строительство, гостиницы и рестораны, торговля товарами выборочного спроса, транспорт, металлургия. Отрасли-бенефициары: сельское хозяйство, потребительский сектор, химия и нефтехимия. Лучше остальных выглядят компании с минимальным участием иностранных инвесторов в структуре капитала и получающими основной объем выручки на внутреннем рынке РФ.

Страна	Рост ВВП	Безработица	Ключевая ставка	Инфляция	Госдолг, % ВВП	Платежный баланс, % ВВП	Бюджет, % ВВП
США1	3.3%	3.5%	1.8%	6.2%	137.2%	-3.6%	-5.1%
Китай1	4.8%	4%	2.8%	2.2%	66.8%	1.5%	-4.7%
Еврозона 1	3.9%	6.5%	0.24%	4.9%	95.6%	2.6%	-3.5%
Россия 2	-12%	8.2%	13%	12%	17.8%	6.7%	0.4%

Валовой внутренний продукт (ВВП) — показатель, отражающий рыночную стоимость всех произведенных в стране товаров и услуг во всех секторах экономики. ВВП позволяет оценить уровень развития промышленности, сферы услуг, производства, сельского хозяйства страны и уровень благосостояния ее жителей.

ВВП России и мировой ВВП. Темпы роста ВВП России ниже мировых в среднем на 20-50%. Особенно сильно разница в показателях заметна в 2014-2015 гг., в период кризиса ВВП России снизился на 2% г/г, а мировой ВВП увеличился на 3,42% за тот же период. В 2021 году темпы роста ВВП в России составили 4,7% против 5,9% прироста мирового ВВП. Таким образом, с 2012 года рост мирового ВВП составил 30,14%, а ВВП РФ 13,2%.



Прогноз ВВП России. По нашему прогнозу, с учетом текущей рыночной конъюнктуры и введенных санкций, ВВП России снизится в 2022 году на 12%, в 2023 на 1%. На основе анализа кризиса 2014 г., мы ожидаем восстановление темпов роста ВВП до положительных величин в 2024 году. Международный валютный фонд прогнозирует падение ВВП России в 2022 году на 8,5%, в 2023 году снижение, по оценке фонда, замедлится до 2,3%. По данным макроэкономического опроса ЦБ ожидается более существенное снижение ВВП России в 2022 году до 9,2%.



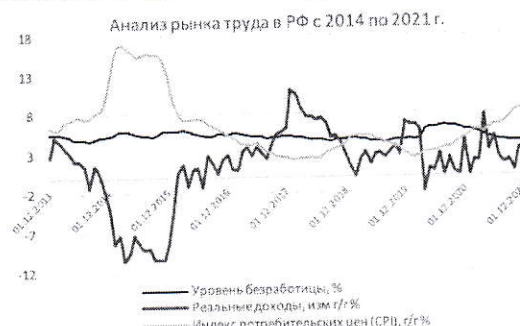
ВВП по отраслям. Основную долю ВВП в 2021 году составили производственная отрасль (15,8%), оптовая и розничная торговля (13,4%) и добыча полезных ископаемых (12,9%). По данным Минэкономразвития, после пандемии вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос. Промышленное производство 2021 года выросло на 5,3% (после падения на 2,1% годом ранее). Объем строительных работ по итогам 2021 года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (в 2020 г. снижение на 4,7%). Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (снижение на 0,9% в 2021 году после роста на 1,3% в 2020 году).

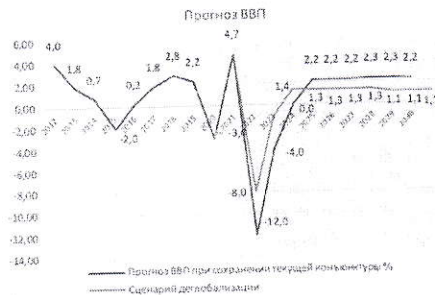
Динамика отраслей в период кризиса. Проанализировав динамику ВВП по отраслям в период кризиса 2014 года можно выделить отрасли, которые хуже остальных перенесли спад в экономике. Среди таких отраслей строительство, оптовая и розничная торговля (за исключением товаров первого потребления и хард-дискаунтеров), телекоммуникации, финансы, научная деятельность, гостиницы и рестораны. Относительно нейтральный эффект кризиса заметен в сельском хозяйстве, добыче полезных ископаемых, транспортной отрасли, коммунальных услугах, образовании и здравоохранении. После кризиса в 2016 году быстрее остальных восстановилась динамика роста финансовой отрасли.

Экспорт и импорт. Экспорт товаров из России выше импорта в страну в среднем на 33% (или 1,5 трлн руб. в квартал). При этом темпы прироста импорта более волатильны по сравнению с экспортом. В кризисные периоды 2014 и 2020 гг. заметен резкий спад импорта при незначительном изменении экспорта. Основные экспортируемые товары РФ в 2021 г. (январь-сентябрь): нефть и нефтепродукты (10,76%), газ (2,8%), черные металлы (3,27%). Среди импортируемых товаров наибольшую долю занимают машины, оборудование и транспортные средства (69,3%), лекарства (4,4%) и одежда (4%). Наибольшую долю во внешней торговле РФ по данным на декабрь 2021 года занимают Китай (17,9%), Германия (7,3%), Нидерланды (5,9%), Беларусь (4,9%), США (4,4%), Турция (4,2%).



Рынок труда характеризуется 3 показателями – численностью экономически активного населения, численностью занятых в экономике людей и уровнем безработицы (отношение численности безработных к численности рабочей силы). По данным Росстата, мы наблюдаем убыль населения последние 4 года подряд с 2018 года, при этом в 2021 население сократилось на 613,439 человек (против убыли 577,576 в 2020 г.). На 1 января 2022 население России составило 146,17 млн человек, среди них доля трудоспособного населения составляет 56,9%, а доля старше трудоспособного 23,9%. На 28.02 уровень безработицы в России составил 4,1%.

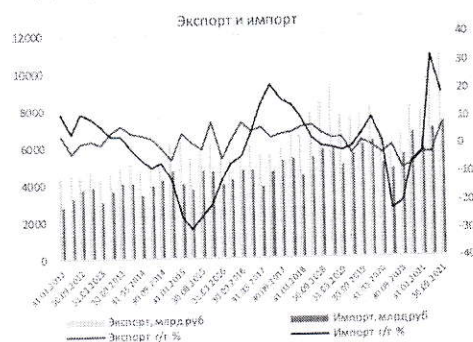




ВВП по отраслям. Основную долю ВВП в 2021 году составили производственная отрасль (15,8%), оптовая и розничная торговля (13,4%) и добыча полезных ископаемых (12,9%). По данным Минэкономразвития, после пандемии вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос. Промышленное производство 2021 года выросло на 6,0% (после падения на 2,1% годом ранее). Объем строительных работ по итогам 2021 года вырос на 5,3% (после роста в 2020 году на 0,7%). Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (в 2020 г. снижение на 4,7%). Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (снижение на 0,9% в 2021 году после роста на 1,3% в 2020 году).

Динамика отраслей в период кризиса. Проанализировав динамику ВВП по отраслям в период кризиса 2014 года можно выделить отрасли, которые хуже остальных перенесли спад в экономике. Среди таких отраслей строительство, оптовая и розничная торговля (за исключением товаров первого потребления и хард-дискаунтеров), телекоммуникации, финансы, научная деятельность, гостиницы и рестораны. Относительно нейтральный эффект кризиса заметен в сельском хозяйстве, добыче полезных ископаемых, транспортной отрасли, коммунальных услугах, образовании и здравоохранении. После кризиса в 2016 году быстрее остальных восстановилась динамика роста финансовой отрасли.

Экспорт и импорт. Экспорт товаров из России выше импорта в страну в среднем на 33% (или 1,5 трлн руб. в квартал). При этом темпы прироста импорта более волатильны по сравнению с экспортом. В кризисные периоды 2014 и 2020 гг. заметен резкий спад импорта при незначительном изменении экспорта. Основные экспортируемые товары РФ в 2021 г. (январь-сентябрь): нефть и нефтепродукты (10,76%), газ (2,8%), черные металлы (3,27%). Среди импортируемых товаров наибольшую долю занимают машины, оборудование и транспортные средства (69,3%), лекарства (4,4%) и одежда (4%). Наибольшую долю во внешней торговле РФ по данным на декабрь 2021 года занимают Китай (17,9%), Германия (7,3%), Нидерланды (5,9%), Беларусь (4,9%), США (4,4%), Турция (4,2%).

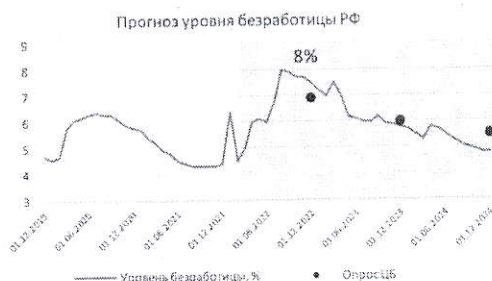


Рынок труда характеризуется 3 показателями – численностью экономически активного населения, численностью занятых в экономике людей и уровнем безработицы (отношение численности безработных к численности рабочей силы). По данным Росстата, мы наблюдаем убыль населения последние 4 года подряд с 2018 года, при этом в 2021 население сократилось на 613,439 человек (против убыли 577,576 в 2020 г.). На 1 января 2022 население России составило 146,17 млн человек, среди них доля трудоспособного населения составляет 56,9%, а доля старше трудоспособного 23,9%. На 28.02 уровень безработицы в России составил 4,1%.



Прогноз. После введения санкций 2014 года, наблюдалось снижение реальных доходов населения за счет высокой инфляции, при этом уровень безработицы к 2016 достиг 5.3%.

В августе 2020 года на фоне пандемии уровень безработицы увеличился до 6.4%. В текущей ситуации геополитической неопределенности мы ожидаем, что безработица может достигнуть максимума 8% (лучше консенсус-прогноза Bloomberg, см. ниже) к сентябрю 2022 года за счет приостановки работы иностранных предприятий на фоне санкций. Ситуация может стабилизироваться, по нашим оценкам, уже к середине 2023 года. Сдерживающими факторами роста уровня безработицы будут служить программы государственной поддержки. Согласно распоряжению правительства РФ от 18.03.2022 г. более 39 млрд рублей будет направлено на поддержку рынка труда и предупреждение безработицы в условиях введенных в отношении России западных санкций. Источником финансирования станет резервный фонд Правительства РФ. Также, мы ожидаем более сильного снижения реальных доходов населения по сравнению с 2014 годом за счет более высокого уровня инфляции (рис. «Анализ рынка труда») (см. раздел «Инфляция и потребление») и введения режима простоя на предприятиях.



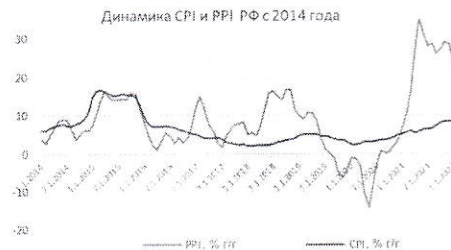
Сравнение уровня безработицы. По итогам 2021 года наименьший уровень безработицы продемонстрировала Россия (4.83%), наибольший – наблюдался в странах ЕС (7.72%). Отдельного внимания заслуживает Китай: на протяжении периода с 2013 по 2019 годы, уровень безработицы постепенно снижался до 3.62%. Затем тренд изменился, и мы наблюдаем рост уровня безработицы в Китае – на конец февраля 2022 года показатель ускорился до 5.5%. По прогнозу Bloomberg, по итогам 4 квартала 2023 года, уровень безработицы в РФ составит 8.4%, в США – 3.4%, Китае – 3.94% и ЕС – 6.39%.

Занятость по видам деятельности и доходы. Наибольшую долю занятости населения РФ показывает сфера оптовой и розничной торговли. Так, с 2010 по 2020 годы доля занятых увеличилась с 17.5% до 18.4%. Следом идет обрабатывающее производство, доля которого снизилась с 14.7% до 14%. Тенденцию снижения показали также такие виды экономической деятельности как образование, сельское хозяйство и рыболовство, научная деятельность. Положительную динамику продемонстрировали оптовая и розничная торговля, строительство, транспортировка и хранение, административная деятельность и гостиничный бизнес. Согласно Росстату, рост среднедушевых номинальных денежных доходов населения в 4 квартале 2021 года на 9.7% г/г до 47 694 рублей в месяц.



Инфляция и потребление

Индекс потребительских цен (CPI) – показатель изменения стоимости набора определенных товаров и услуг. Индекс цен производителей (PPI) – показатель среднего уровня изменения цен на сырьё, материалы и товары промежуточного потребления. PPI, как правило, считается опережающим индикатором, т.к. производители зачастую перекладывают повышение затрат на конечного потребителя. В марте 2022 г. уровень инфляции в РФ составил 16.7% в годовом исчислении, а за неделю по 22 апреля инфляция выросла до 17.7%. Ускорение инфляции наблюдается по всему миру. В марте индекс потребительских цен в США составил 8,5% г/г и 1,2% м/м. Это максимальный показатель с декабря 1981 года. Показатели мартовской инфляции обновили рекорд февраля 2022 года, когда рост цен достиг 7,9%. Наиболее высокая инфляция наблюдалась в сегменте энергоносителей – 32%. Инфляция в Германии в марте 2022 г. обновила рекорд с момента объединения ФРГ и ГДР в 1990 году, рост цен составил 7,3% г/г. Индекс продовольственных цен ФАО (FFPI) в марте достиг исторического максимума – 159.3. Наибольший вклад внес рост цен на зерновые и растительные масла (+17% м/м). По данным Продовольственной и сельскохозяйственной ООН, на Россию и Украину приходится >25% мировой торговли пшеницей, >60% мирового экспорта подсолнечного масла и ~30% мирового экспорта ячменя.



Согласно макроэкономическому опросу ЦБ (апрель 2022 г), аналитики прогнозируют инфляцию на уровне 22% к концу 2022 года, 7.6% — к концу 2023 года и 5% к концу 2024 года. В нашем базовом прогнозе, мы ожидаем, что инфляция достигнет ~20% по итогам 2 кв. 2022 г., затем постепенно скорректируется 12% по итогам 4 кв. этого года. Основным драйвером инфляционного давления будет дефицит предложения. Целью ДКП ЦБ по-прежнему остается таргетирование инфляции. (см. раздел «Денежно-кредитная политика»), но при этом Банк России заявил, что не будет любыми методами снижать инфляцию. ЦБ рассчитывает вернуться к целевому уровню инфляции 4% к 2024 году.



Динамика розничной торговли отличается сезонностью, здесь мы наблюдаем корреляцию с динамикой доходов населения (см. раздел «Рынок труда»). Как правило, пик роста розничной торговли приходится на декабрь, который сменяется резким падением уже к концу января. За основу прогноза мы берем динамику кризиса 2014-2015 года, при этом внося корректировки на фоне действия новых факторов — ухода ряда компаний с российского рынка, снижения располагаемых доходов. Динамика структуры расходов свидетельствует от том, что в кризисные времена доля расходов на продукты питания увеличивается за счет снижения доли расходов на транспорт, отдых, одежду и обувь, при этом расходы на ЖКУ и связь остаются на прежнем уровне, а расходы на алкоголь и табак увеличиваются. Можно ожидать подобную динамику потребления в текущем году. В конце 2021 года значительно увеличилась доля расходов на образование и связь. Начиная с 2016 года наблюдается рост доли расходов населения на обязательные платежи — в 3 квартале 2021 года доля составила 15.3%.



Рост инфляции по всему миру приведет к снижению реальных располагаемых доходов населения и перераспределению потребления в пользу продуктов питания, а также к увеличению сбережений за счет снижения потребления. Как правило, в период кризиса доля дохода, которую население направляет на сбережения и инвестиции, увеличивается.

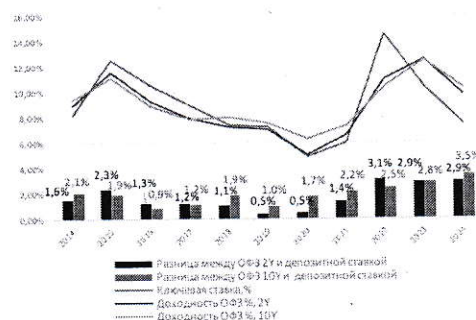


Денежно-кредитная политика

Основная цель денежно-кредитной политики Банка России — поддержание ценовой стабильности, то есть стабильно низкой инфляции. Таргет по инфляции Банка России составляет 4% — по прогнозу ЦБ будет достигнут в 2024 году. Выбор таргета продиктован необходимостью минимизации рисков возникновения дефляционных тенденций (продолжительного снижения цен) и недостаточной развитостью рыночных механизмов. Дефляция влечет за собой склонность населения откладывать потребление на будущее, что негативно отражается на динамике экономического роста (ВВП).

По апрельскому макро опросу ЦБ, средний уровень ключевой ставки в 2022 году составит 14,5% (наш прогноз 13%), 10,4% в 2023 году. От ее величины зависят ставки по кредитам, депозитам и доходность по ОФЗ. Исторически, доходность ОФЗ превышает доходность по депозитам на 0,9-2,3%, доходность по ОФЗ может превысить ставку по депозитам на 2,5-3,5% в 2022-2024 гг.

Прогноз доходности ОФЗ



Фискальная политика.

Фискальная политика направлена на регулирование экономики с помощью налогов и политики прибыли и затрат. Объем расходов бюджета (бюджетное правило в 2019–2024 г.) задается формулой: Расходы = нефтегазовые доходы + НЕнефтегазовые доходы + расходы на обслуживание госдолга + первичный структурный дефицит. В условиях зарубежных санкций были приняты меры поддержки населения и бизнеса. Для граждан — снизился уровень пени (1/300 вместо 1/150 ставки рефинансирования), не облагаются НДФЛ проценты по вкладам, полученные в 2021–2023 годах, введено ускоренное возмещение НДС. Для компаний — мораторий на банкротство, максимальный размер субсидированного кредита — 30 млрд руб. (вместо 10 млрд руб.), отсрочка уплаты налогов. Среди бенефициаров мер поддержки: IT компании — в апреле 2022 года правительство утвердило выделение 14 млрд руб. на поддержку компаний отрасли, были приостановлены выездные налоговые проверки и установлен нулевой налог на прибыль в 2022-2024 годах вместо 3%. IT-компании смогут получить льготный кредит по ставке 3% при условии сохранения рабочих мест. Гостинично-туристический бизнес — на 5 лет установлена ставка 0% по НДС. Международные холдинговые компании — нулевой налог на прибыль. Таможенные пошлины — установлены нулевые ставки ввозных таможенных пошлин в отношении отдельных видов товаров. По данным Минфина доходы бюджета за 1 квартал 2022 года составили ~7.2трлн руб (+35% г/г), из которых нефтегазовые доходы (налог на добычу полезных ископаемых/НДПИ) выросли на 84% г/г, а ненефтегазовые — на 14% г/г. Расходы в 1 квартале увеличились на 20% г/г и составили 6 трлн руб.



Наблюдается – увеличение расходов на меры поддержки экономики, снижение (или отсрочка уплаты) налогов, за исключением — 1) увеличения акцизы на алкоголь и табак на 4%, 2) увеличения НДС на коксующийся уголь, калийные соли и железную руду). Вероятное сокращение нефте/газодобычи на фоне эффекта от введенных санкций приведет к снижению нефтегазовых доходов. Таким образом, мы ожидаем снижения налоговых поступлений в бюджет на периоде до 2 лет, при увеличении государственных расходов на поддержание экономики. Дефицит бюджета будет финансироваться при помощи государственных заимствований и использования нефтегазовых доходов за счет отступления от бюджетных правил.

Цены на энергоресурсы и курс национальной валюты

Курс рубля: прогноз. Можно выделить несколько факторов, влияющих на спрос на рубль: ключевая ставка, цены на нефть, объемы экспорта и импорта, геополитическая напряженность. По макроэкономическому опросу ЦБ, в 2022 году ожидается курс в среднем за год на уровне 85 рублей за доллар США, в 2023 году—90 рублей и 96 рублей в 2024 году.



Цены на нефть. На фоне геополитической напряженности, медленных темпов наращивания добычи нефти со стороны ОПЕК+ и недофинансирования нефтегазовой отрасли, МЭА ожидает цены на нефть в 2022 году на уровне 100,3 долл/баррель. Более низкие ожидания спроса, возможная рецессия в развитых странах, устойчивый рост добычи в странах-членах ОПЕК+ и не входящих в ОПЕК+, а также массовое освобождение запасов в странах-членах МЭА должны предотвратить развитие резкого дефицита и снизить цены на нефть в 2П2022-2024 гг. Дисконт нефти марки Urals к эталонной Brent исторически составляет \$1-3, но с 25 февраля наблюдается значительное увеличение дисконта. Так, в начале марта 2022 года, дисконт составлял порядка \$13, увеличившись до \$31-34 в середине апреля. При снижении цен на нефть Brent возможно сохранение дисконта нефти марки Urals в абсолютном значении (\$31-34).

Спрос и предложение на рынке нефти. По апрельской оценке МЭА, мировой спрос на нефть ожидается в среднем на уровне 99,4 млн баррелей в сутки в 2022 году, что на 1,9 млн баррелей в сутки больше, чем в 2021. Мировые поставки нефти выросли в марте на 450 тыс. баррелей в сутки до 99,1 млн баррелей в сутки, в первую очередь за счет стран, не входящих в ОПЕК+.

По данным МЭА, в апреле добыча нефти в РФ снизилась на ~700 тыс. баррелей в сутки (~7%). Снижение может достичь в среднем 5-3 млн баррелей в сутки (~15-30%) в мае-июне на фоне уменьшения спроса на российскую нефть и сокращения производства нефтеперерабатывающих заводов. Когда Россия переориентирует предложение нефти с Европейского рынка на страны Азии и внутренний спрос, мы ожидаем постепенное восстановление добычи нефти к прежним уровням к 2024 г.

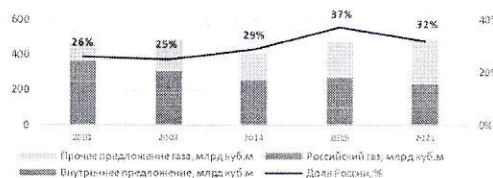
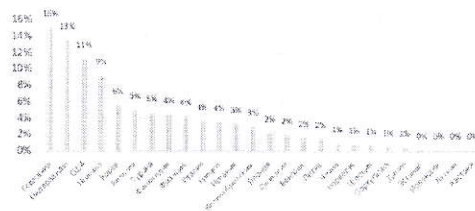
Распечатывание стратегических резервов. С целью снижения цен на энергоресурсы страны продолжают высвобождать стратегические резервы: страны МЭА планируют распечатать из запасов 120 млн баррелей нефти в течение следующих 6 месяцев, из которых 60 млн баррелей придется на США. Помимо этого, Соединенные Штаты Америки дополнительно поставят на рынок еще 120 млн баррелей из своих резервов. Общим счетом, в течение полугода на рынок планируется поставить 240 млн баррелей нефти из стратегических резервов, что эквивалентно более 1 млн. баррелей/день.

Газ. Мировое потребление природного газа увеличилось на 4,6% в 2021 году. В 2021 году наблюдались рекордно высокие цены на природный газ на основных рынках импорта в Европе и Азии (см. график «Цены на нефть Brent и природный газ»).

Россия – второй по величине производитель природного газа в мире после США и обладает крупнейшими в мире запасами газа. По данным МЭА, в 2021 году страна произвела 762 млрд кубометров природного газа и экспортировала по трубопроводу около 210 млрд кубометров.

Газпром и НОВАТЭК — основные производители газа в России. В 2021 году на «Газпром» приходилось 68% добычи газа в России. Правительство Германии не одобрило сертификацию завершеного в 2021 году газопровода Газпрома «Северный поток-2» из-за ситуации вокруг Украины.

Экспорт Нефти из России по странам, ноябрь 2021 год



Риски для рынка энергоресурсов: при неблагоприятных геополитических обстоятельствах высокий дисконт Urals по отношению к Brent; снижение доли РФ в поставках нефти и газа; высокая себестоимость добычи по сравнению с конкурентами; рост стоимости импорта технологий, особенно в части шельфовых проектов; рост транзакционных издержек

Закредитованность.

Временная структура процентных ставок описывает взаимосвязь доходности бумаги с фиксированным процентом и числом лет до погашения. Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на структуру ставок, являются ожидания по их изменению. В настоящий момент, мы наблюдаем инвертированную кривую по всей длине, т.е. краткосрочные бумаги приносят более высокий доход, чем долгосрочные. Таким образом, инвесторы ожидают снижение ставок в будущем. Как правило, инвертированная кривая считается предвестником рецессии в экономике. На графике мы сравниваем кривые доходностей для нескольких дат – текущий момент, начало 2015 года – период после повышения ставки с 10.5% до 17%, также на 18 и 25 февраля текущего года (18.02 – признание ДНР и ЛНР, 24 февраля – первая приостановка торгов на Московской и СПб Биржах). В 2015 году пик кривой приходится на срок до погашения 3 года, что показывает неуверенность инвесторов в быстром снижении ставок. 24 февраля мы наблюдали резкое повышение по всей кривой на фоне продаж ОФЗ широким кругом инвесторов, но, по мере появления определенности, кривая стремится к структуре, близкой к состоянию на 18 февраля. Таким образом, мы наблюдаем позитивный настрой инвесторов и ожидания восстановления на сроке до 2 лет.

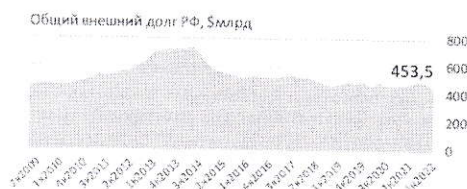
Доступность кредитов снизилась на фоне высоких ставок. Мы ожидаем постепенное снижение темпов роста выдаваемых кредитов до 2024 года. Долговая нагрузка населения по итогам 2021 года увеличилась с 9,8 до 10,6% от располагаемых доходов, согласно данным ЦБ. При этом, риски домохозяйств могут быть усугублены ростом безработицы (см. раздел «Рынок труда»). Реализация рисков в нефинансовом секторе может привести к тому, что банки столкнутся с серьезными потерями в портфелях по кредитам, сокращением запасов капитала и ограничением способности предоставлять новые кредиты, что будет сдерживать восстановление экономики.

Корпоративный долг нефинансового сектора экономики увеличился на 4.5% г/г в 2021 году (против +13% годом ранее) и достиг 69.5 трлн рублей, что составило ~53% от ВВП. Фактором роста корпоративного долга может выступить программа льготного кредитования для системообразующих предприятий. Мы ожидаем повышение долговой нагрузки (Net Debt/EBITDA) публичных компаний за счет снижения EBITDA.

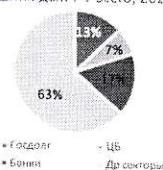
Уровень государственного долга в 2020-2021 годах заметно увеличился в основном за счет привлечения средств на внутреннем рынке на фоне финансовой поддержки, которую правительство оказывало экономике.

Общий внешний долг РФ почти на \$250 млрд ниже уровня 2014 года. В I квартале 2022 года объем внешнего долга снизился до \$453,5 млрд, минимального значения за 13 лет.

Уровень госдолга РФ к ВВП (18%) по-прежнему остается самым низким среди стран «G-20» (Показатель для США – 137.5%, Канады — 117%, Бразилии -88% Китая – 66.8%, Австралии – 24.8%).



Внешний долг РФ всего, 2021 г.



Внешний госдолг по состоянию на 1.04.2022 составил 13% от общего внешнего долга РФ или \$57 млрд, 65% из которого составляют еврооблигации.

Другие факторы и катализаторы

Редомициляция. На фоне санкционных рисков и создания в России специальных административных районов (САР) началась тенденция редомициляции компаний, т.е. перерегистрация юридического лица из иностранной юрисдикции в РФ. Среди «переехавших» компаний – EN+ Group (2019 г.), Русал (2020 г.), Лента (2021 г.), Фосагро (ожидается в 2022 г.), Полус (2022 г.). В САР действуют льготы в части налогообложения и гибкость с точки зрения валютного контроля. Денежный поток сохраняется в стране.

Нерезиденты и инвестиции в экономику. Согласно последним данным (на 25.03.2022 г) объем вложений нерезидентов в ОФЗ составил 2,782 трлн рублей, доля нерезидентов на рынке ОФЗ достигла 17,8%, минимума с января 2013. года. С февраля 2022 года более 400 иностранных компаний приостановили операционную деятельность и инвестиции в РФ. Эффект от снижения иностранных инвестиций окажет несущественное влияние на ВВП, и он уже отражен в наших прогнозах. На данный момент введено ограничение на продажу ценных бумаг нерезидентами. В условиях действия капитальных ограничений (введенных с 28.02.2022 г) влияние нерезидентов на рынок отсутствует.

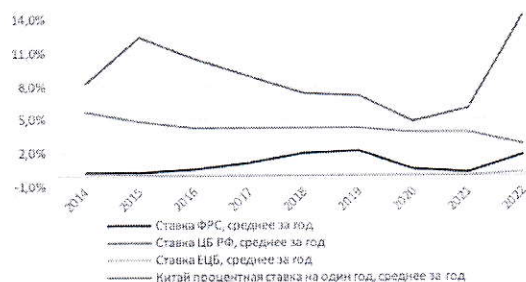


Разрыв цепочек поставок. В данный момент наблюдается разрыв цепочек поставок как по экспорту, так и по импорту. Дефицит полупроводников сильнее всего скажется на автопроизводстве — нехватка деталей может привести к приостановке производства. Дефицит удобрений приведет к возможному снижению объема производства зерновых за рубежом, что вызовет рост цен на сельхоз продукцию. В связи с этим OFAC Минфина США опубликовало генеральную лицензию (от 24 марта), которая выводит из-под возможных санкций российские минеральные удобрения. Таким образом, сектор удобрений становится защитным от санкций. С 10 марта 2022 г. и до конца 2022 г. запрещен вывоз из РФ широкого перечня товаров, включая технологическое, телекоммуникационное, медицинское оборудование, транспортные средства, сельхозтехнику, электрическую аппаратуру, лесоматериалы, железнодорожные вагоны и локомотивы, турбины, станки для обработки металла и камня, пульта и панели, сахар (до 31 августа) и зерновые культуры (до 30 июня). По оценкам ЦМАКП, доля импорта товаров из объявивших ограничительные меры государств в общем объеме конечного потребления Россией товаров и услуг составляет 3,9%.

Денежно-кредитная политика (ДКП) других стран. По состоянию на конец 2021 года в мире насчитывается 55 стран, в которых применяется режим таргетирования инфляции. Кроме того, инфляция таргетируется в целом по Еврозоне. Цель монетарной политики ФРС США – поддержание максимальной занятости, которая не угрожает борьбе с инфляцией (таргет по инфляции в США 2%).

В текущих условиях высокой инфляции монетарную политику ужесточают ЕЦБ, ФРС, Банк Англии. Снижение процентной ставки ожидается в Китае. Смягчение монетарной политики в Китае в период ужесточения ДКП большинства ЦБ может оказать давление на юань.

Ставка Центральные Банков.



Основные санкции. Введённые санкции против России включают в себя ограничения финансовой системы России (включая Центробанк и крупнейшие банки), деятельности ряда российских компаний и отдельных отраслей экономики, а также закрытие воздушного пространства и морских портов, персональные санкции против руководства России и крупнейших предпринимателей.

Наиболее ощутимые меры для российской экономики – заморозка золотовалютных резервов ЦБ и отказ от российских энергоресурсов. Заморозка части резервов ЦБ ограничивает возможности регулятора поддерживать финансовую систему страны и курс рубля. Доступ ЦБ к наиболее ликвидным резервам, валюте, обеспечивает возможность оперативной поддержки курса рубля. На конец 2021 года объем активов Банка России в иностранных валютах и золоте составил 612,9 млрд долларов США, из них 481,4 млрд долларов США – валютные активы и 131,5 млрд долларов США – золото (см. график «Распределение активов Банка России»). Банк России сократил долю в евро и долларах с 50% до 45%, при этом нарастив долю резервов в юанях с 12,8% до 17,1%.

Отказ от российского сырья, в свою очередь, снизит приток капитала в страну и негативно отразится на денежном потоке нефтегазовых компаний. Чем масштабнее отказ от российского экспорта, тем слабее может быть рубль.

Источник информации: (<https://smart-lab.ru/company/renaissance-credit/blog/802125.php>)

3.2. Региональный анализ Новосибирская область

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Октябрь 2022г.	Январь – октябрь 2022г.	Индекс физического объема в % к соответствующему периоду 2021г.		Справочно: январь – октябрь 2021г. в % к январю – октябрю 2020г.
			октябрь 2022г.	январь – октябрь 2022г.	
Индекс промышленного производства	x	x	97,4	101,3	114,8
в том числе:					
добыча полезных ископаемых	x	x	89,1	106,1	114,1
обрабатывающие производства	x	x	97,1	100,8	114,5
обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	x	x	116,8	109,6	106,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	x	92,9	72,7	153,0
Продукция сельского хозяйства, млн рублей ¹⁾	...	143276,6 ²⁾	...	113,0 ²⁾	117,6
Инвестиции в основной капитал, млн рублей ¹⁾	x	173082,0	x	88,0	106,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	26729,9	156150,0	153,9	115,0	103,9
Введено в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади жилых помещений	212,1	1985,2	75,5	139,3	104,3
Оборот розничной торговли, млн рублей	62387,5	633417,9	96,4	100,4	113,5
Оборот оптовой торговли, млн рублей	168511,2	1701060,1	76,3	89,4	97,0
Оборот общественного питания, млн рублей	4232,7	36297,0	116,2	115,8	126,5
Объем платных услуг населению, млн рублей	20979,0	196655,4	118,7	122,2	111,3
Денежные доходы в среднем на душу населения, рублей ^{1), 2)}	x	38020,8	x	113,5	110,3
Реальные располагаемые денежные доходы, % ^{1), 2)}	x	x	x	99,4	104,5
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ³⁾ номинальная, рублей	51832	50038	110,9	112,1	110,5
реальная, %	x	x	98,2	97,6	104,5
Уровень безработицы, % ⁴⁾	4,3	x	x	x	5,7

Уровень официально зарегистрированной безработицы, % ⁵⁾	0,9	x	x	x	1,8
Индекс потребительских цен ⁶⁾	x	x	109,6	x	107,2
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁶⁾	x	x	113,1	x	114,7
Данные за январь – сентябрь 2022 и 2021 гг. соответственно. Предварительные данные. Данные за сентябрь и январь – сентябрь 2022 и 2021 гг. соответственно. По данным выборочного обследования рабочей силы, в среднем за июль – сентябрь 2022 и 2021 гг. соответственно. Оценка на конец октября 2022 и 2021 гг. соответственно. Октябрь в % к декабрю предыдущего года.					

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ

ИНДЕКС ВЫПУСКА ТОВАРОВ И УСЛУГ ПО БАЗОВЫМ ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оборот организаций за январь – октябрь 2022 года составил 3548419,5 млн рублей, что в фактически действующих ценах на 7,3% больше, чем в январе – октябре 2021 года. Оборот организаций по видам экономической деятельности

	Январь – октябрь 2022г.			Справочно: темп роста январь – октябрь 2021г. в % к январю – октябрю 2020г.
	млн рублей	в % к итогу	темп роста в % к январю – октябрю 2021г.	
Всего	3548419,5	100,0	107,3	121,7
в том числе организации с основным видом деятельности: сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	72679,8	2,0	126,2	129,0
добыча полезных ископаемых	123566,6	3,5	170,7	168,1
обрабатывающие производства	651960,2	18,4	115,1	121,3
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	124711,1	3,5	104,1	113,6
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	26056,0	0,8	90,3	179,2
строительство	113440,0	3,2	108,7	117,4
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов	1739702,3	49,0	100,9	119,4
транспортировка и хранение	340035,0	9,6	110,7	128,3
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	30441,5	0,9	105,6	132,5
деятельность в области информации и связи	76571,7	2,2	109,0	104,0
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	84433,0	2,4	106,6	152,9
деятельность профессиональная, научная и техническая	68209,1	1,9	109,1	115,8
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	36810,5	1,0	116,7	109,1
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	1770,4	0,0	108,9	107,1
образование	11292,9	0,3	108,1	123,4
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	35598,4	1,0	107,0	127,1
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	4856,7	0,1	135,2	101,1
предоставление прочих видов услуг	6284,1	0,2	134,2	100,8

ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

Индекс промышленного производства за январь – октябрь 2022 года составил 101,3% к уровню января – октября 2021 года.

Индекс производства по добыче полезных ископаемых за январь – октябрь 2022 года составил 106,1% к уровню января – октября 2021 года.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» за январь – октябрь 2022 года в фактически действующих ценах увеличился на 64,2% по сравнению с январем – октябрём 2021 года и составил 103986 млн рублей.

ОБРАБАТЫВАЮЩИЕ ПРОИЗВОДСТВА

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» за январь – октябрь 2022 года составил 100,5% к уровню января – октября 2021 года.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по виду деятельности «Обрабатывающие производства» за январь – октябрь 2022 года составил 618915 млн рублей, что в фактически действующих ценах на 17,2% больше уровня января – октября 2021 года.

По состоянию на конец сентября 2022 года предприятия обрабатывающих производств области, не относящиеся к субъектам малого предпринимательства, имели заказы (контракты) на поставку продукции в последующие периоды на сумму 67978,8 млн рублей, в том числе на экспорт – 12416,7 млн рублей.

СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

Растениеводство. В хозяйствах всех категорий на 1 ноября 2022 года собрано 3545 тыс. тонн зерновых и зернобобовых культур (в первоначально оприходованном весе), на 11% больше, чем на аналогичную дату предыдущего года, накопано 294,9 тыс. тонн картофеля (на 2% больше), собрано 112,5 тыс. тонн овощей (на 2% меньше).

Уборка урожая в хозяйствах всех категорий на 1 ноября 2022 года (тыс. тонн)

	2022г.	2022г. в % к 2021г.	Убранные (обмолоченные) площади в % к посевам
Собрано зерновых и зернобобовых культур (в первоначально оприходованном весе)	3445,0	111,0	98,5
Накопано картофеля	294,9	102,0	100,0
Собрано овощей	112,5	98,0	100,0

Животноводство. На конец октября 2022 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 436,7 тыс. голов (на 4,7% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров – 179,7 (на 3,1% меньше), поголовье свиней – 411,6 (на 22,4% меньше), овец и коз – 169,1 (на 13,6% меньше), птицы – 10282,4 тыс. голов (на 3,8% больше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 23,2% поголовья крупного рогатого скота, 23,6% – свиней, 94,4% – овец и коз.

В сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец октября 2022 года по сравнению с соответствующей датой 2021 года поголовье крупного рогатого скота увеличилось на 0,4%, свиней уменьшилось на 28,2%, птицы увеличилось на 7,7%.

СТРОИТЕЛЬСТВО

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе – октябре 2022 года составил 156150 млн рублей или 115% к январю – октябрю 2021 года, в октябре т. г. соответственно 26729,9 млн рублей и 153,9% (в январе – октябре 2021 года против января – октября 2020 года объем работ увеличился на 3,9%).

Жилищное строительство

В январе – октябре 2022 года на территории области сданы в эксплуатацию 26,9 тыс. квартир площадью 1985,2 тыс. кв. метров, что на 39,3% выше уровня января – октября 2021 года. В сельской местности в январе – октябре 2022 года введено 572,5 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений, на 42,6% больше, чем в январе – октябре 2021 года.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальных застройщиками жилых домах в январе – октябре 2022 года составила 810,1 тыс. кв. метров, или 40,8% от общего объема введенного жилья.

РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ

Оборот розничной торговли в январе – октябре 2022 года составил 633417,9 млн рублей или 100,4% к соответствующему периоду предыдущего года, за октябрь 2022 года – 62387,5 млн рублей или 96,4%.

В январе – октябре 2022 года оборот розничной торговли на 99,1% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 0,9%.

В январе – октябре 2022 года в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 46,7%, непродовольственных товаров – 53,3% (в январе – октябре 2021 года – 44,3% и 55,7% соответственно).

В организациях розничной торговли, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в октябре 2022 года по сравнению с предыдущим месяцем наибольший рост продаж наблюдался по таким продовольственным товарным позициям, как свежие фрукты (на 36%), свежие овощи (на 22%), консервы из рыбы и морепродуктов (на 17,1%). По непродовольственным товарам за октябрь выросли продажи мебели (на 20,9%), телевизоров (на 18,1%), мобильных телефонов (на 15,5%).

РЫНОК ПЛАТНЫХ УСЛУГ НАСЕЛЕНИЮ

В январе – октябре 2022 года, по оперативным данным, населению было оказано платных услуг на 196655,4 млн рублей, что на 22,2% больше (в сопоставимых ценах), чем в январе – октябре 2021 года.

В октябре 2022 года в структуре объема платных услуг населению преобладали коммунальные, медицинские, транспортные, бытовые и телекоммуникационные услуги. На их долю приходилось 69,7% общего объема услуг.

В структуре объема бытовых услуг в октябре 2022 года 64,9% приходилось на долю услуг по ремонту и строительству жилья и других построек, по техническому обслуживанию и ремонту транспортных средств, машин и оборудования.

ОПТОВАЯ ТОРГОВЛЯ

В январе – октябре 2022 года общий объем оборота оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 1701060,1 млн рублей, что в сопоставимых ценах на 10,6% ниже объема января – октября 2021 года.

Оборот оптовой торговли в январе – октябре 2022 года на 84,8% сформировался за счет организаций оптовой торговли, оборот которых составил 1442636,1 млн рублей (на 10,7% ниже объема января – октября 2021 года).

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ЦЕНЫ

Индекс потребительских цен в октябре 2022 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,1%, в том числе на продовольственные товары – 100,1%, непродовольственные товары – 99,7% и услуги – 100,6%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в октябре 2022 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100%.

Значительное влияние на динамику цен на продовольственные товары оказало удорожание плодоовощной продукции. Повышение цен отмечено на свежие помидоры – на 49%, бананы – на 16,6%, апельсины – на 9,7%, репчатый лук – на 7,6%, картофель – на 5,1%. Снизились цены на лимоны на 15,6%, орехи – на 8,4%, морковь и груши – на 7,5%, яблоки – на 5,9%, свеклу – на 5,4%, виноград – на 4,2%.

В группе молока и молочной продукции выросли цены на цельное питьевое стерилизованное и пастеризованное молоко на 4,6% и 1,9% соответственно, йогурт – на 1,9%, творог и сгущенное молоко – на 1,7%, питьевые сливки – на 1,4%. Снизились цены на творожные сырки, глазированные шоколадом, на 1,6%.

Выросли цены на шоколад на 10,7%, мясо индейки – на 7,4%, икру лососевых рыб – на 7,1%, мороженую разделанную рыбу – на 5,2%, куриные яйца – на 4,1%.

На 2,8–6,5% снизились цены на фруктовые соки, национальные сыры и брынзу, маргарин, манную крупу, мясные консервы, водку, какао, охлажденных и мороженных кур, гречневую крупу, черный перец (горошек), овсяную и перловую крупы, натуральный кофе в зернах и молотый.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц по Новосибирской области в октябре 2022 года составила 5523,61 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем практически не изменилась (с начала года увеличилась на 3%).

В структуре стоимости набора преобладали хлеб, крупы и макаронные изделия – 29,6%, на долю молочных продуктов приходилось 22,4%, мяса и мясopодуков – 18%, плодов и овощей – 10,7%, жиров – 6%, рыбы – 4,6%, чая, соли и специй – 3,7%, сахара и кондитерских изделий – 2,9%, яиц – 2,1%.

Среди непродовольственных товаров снизились цены на отдельные виды одежды и обуви для детей и взрослых.

Среди строительных материалов на 13,1% снизилась цена на кирпич, на 1,4–3,9% – на рубероид, плиты ДСП и OSB, металлочерепицу, обрезную доску, мойку из нержавеющей стали для кухни. Выросли цены на ламинат на 1,3%, оконное стекло – на 1,2%.

В группах электротоваров и других бытовых приборов и персональных компьютеров подешевели смартфон на 6,4%, электроутюг и электрочайник – на 5,7% и 5,4% соответственно, дрель – на 4,9%, беспроводные наушники – на 3,7%, монитор для настольного компьютера – на 2,8%, ноутбук – на 2,5%. Выросли цены на электрические батарейки на 2,4%, швейную машину – на 2,2%.

Снизились цены на тюль для штор на 7%, рюкзак для взрослых – на 4,9%, шампунь – на 4,6%, матрас для взрослых – на 3,7%, землю для растений – на 3,3%, зубную щетку – на 2,9%, газовое моторное топливо – на 2,3%. Выросли цены на свежесрезанные цветы на 7,2%, детский матрас – на 5,8%, пену для бритья – на 5,4%, шины – на 4%, обеденный стол – на 3,7%, сухие корма для животных – на 3,2%, велосипед для дошкольников – на 2%.



В группе услуг повышение цен отмечено на услуги связи. Услуги междугородней телефонной связи стали дороже в среднем на 10%, городской телефонной связи – в среднем на 9,7%, услуги телевидения – на 6,2%.

Среди медицинских услуг на 0,5–4,9% подорожали УЗИ брюшной полости, пребывание пациента в круглосуточном стационаре, диагностика на магнитнорезонансном или компьютерном томографе, физиотерапевтическое лечение, изготовление съемного зубного протеза, удаление зуба под местным обезболиванием.

Стали дороже: прививка животного на 12,8%, ремонт холодильников – на 11,9%, пользование потребительским кредитом – на 10,2%, полет в салоне экономического класса самолета – на 9,7%, автобусная экскурсия – на 7,6%, работы по облицовке кафельной плиткой – на 3,5%, услуги по воспитанию детей – на 2,9%, проезд в такси – на 2,7%.

Сезонное снижение цен отмечено на санаторно-оздоровительные и туристические услуги. Проживание в доме отдыха, пансионате подешевело на 7,5%, поездки в отдельные страны Южной Азии – на 1,6%, лечение в санатории – на 1,4%, поездка в Турцию – на 1,2%.

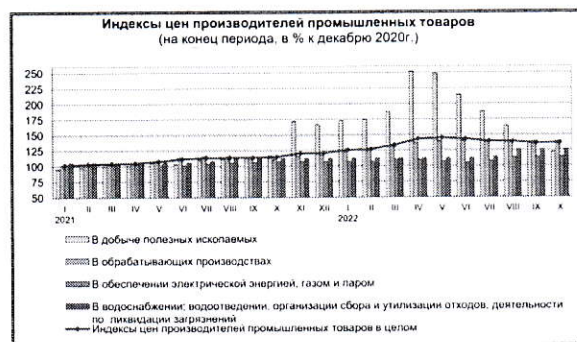
Дешевле стало проживание в гостинице 4*-5* на 10,4%, годовая стоимость полиса добровольного страхования легкового автомобиля от стандартных рисков (КАСКО) – на 6,2%, аренда автомобиля – на 5,6%, проезд в поездах дальнего следования – в среднем на 3,8%, услуги сиделок – на 3,8%, услуги прачечных – на 2,4%, обучение вождению автомобиля – на 2,2%. Максимальное и минимальное значение индексов цен (тарифов) на отдельные услуги в октябре 2022 года.

ЦЕНЫ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ

Индексы цен производителей промышленных товаров

Расчеты индексов цен производителей осуществляются по номенклатуре товаров-представителей, разработанной Федеральной службой государственной статистики и согласованной с Минэкономразвития России.

В октябре 2022 года по отношению к предыдущему месяцу индекс цен производителей промышленных товаров составил 100,4%, в том числе добычи полезных ископаемых – 89,9%, обрабатывающих производств – 101,3%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 100,2%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100%.



СОЦИАЛЬНАЯ СФЕРА

ДЕНЕЖНЫЕ ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ

Денежные доходы населения. В III квартале 2022 года объем денежных доходов населения сложился в размере 339512,6 млн рублей (40704,7 рубля в расчете на душу населения) и увеличился по сравнению с III кварталом 2021 года на 10,4%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в III квартале 2022 года составили 97,2% к III кварталу 2021 года.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в январе – сентябре 2022 года по предварительным данным составила 50038 рублей. По сравнению с январем – сентябрем 2021 года она увеличилась на 12,1%. Реальная начисленная заработная плата (с учетом индекса потребительских цен) в январе – сентябре 2022 года составила 97,6% к январю – сентябрю 2021 года.

ДЕМОГРАФИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

По оценке численность постоянного населения Новосибирской области на 1 октября 2022 года составила 2778,1 тыс. человек. С начала года она сократилась на 2,2 тыс. человек или на 0,1% (за аналогичный период 2021 года – снизилась на 5,9 тыс. человек или на 0,2%).

Демографическая ситуация в области в январе – сентябре 2022 года характеризовалась уменьшением естественной и общей убыли населения, увеличением миграционного прироста. Миграционный прирост компенсирует естественную убыль на 75,2%.

В январе – сентябре 2022 года по сравнению с январем – сентябрем 2021 года число родившихся в целом по области сократилось на 1,1 тыс. человек или на 5%, а число умерших – на 5,6 тыс. человек или на 16,2%. Число умерших превысило число родившихся на 8,8 тыс. человек, в январе – сентябре 2021 года превышение составляло 13,4 тыс. человек.

В целом по области число умерших превысило число родившихся на 43,8% (в январе – сентябре 2021 года – на 63%). Естественный прирост населения не зафиксирован ни в одном городском округе и муниципальном районе.

Источник информации: <http://novosibstat.gks.ru/>

3.3. Анализ рынка недвижимости в Новосибирской области

Несмотря на сложную ситуацию в экономике, объемы строительства в Новосибирской области пока остаются достаточно высокими. В 2022 году в регионе ввели в эксплуатацию 2 миллиона 244 тысячи квадратных метров жилья.

По сравнению с предыдущим годом объем ввода вырос на 11,9%. Однако, как и в других территориях Сибири, итоговый показатель во многом оказался обеспечен благодаря учету в статистике индивидуального жилищного строительства.

Из 2 миллионов 244 тысяч квадратных метров жилья, построенных в области в прошлом году, 834 тысячи квадратных метров, или 37,2% ввода приходится на индивидуальное жилищное строительство. Частные жилые дома, построенные не застройщиками, а жителями региона. Эти дома могли быть построены еще несколько лет назад, а в прошлом году только зарегистрированы в Росреестре в упрощенном порядке по «дачной амнистии». В статистике такие объекты учитываются как новые.

Дома, введенные застройщиками, по данным регионального министерства строительства, составляют в структуре ввода жилья 62,8%. Строительные компании Новосибирской области в 2022 году сдали в строй 1 миллион 410 тысяч квадратных метров жилья. И порядка 60% жилья, сданного в регионе, введено в Новосибирске. В общей сложности за год в областном центре построено 1 миллион 231 тысяча 614 квадратных метров жилья. Строительные компании сдали 93 многоквартирных дома. Лидерами среди районов города по объемам строительства стали Ленинский и Октябрьский.

Подавляющее большинство в объеме ввода в Новосибирске — 70 % приходится на каркасные дома. Доля панельного домостроения в итоговом показателе составила 26 %, и только 4 % построенных в прошлом году в областном центре новостроек — кирпичные.

ТОП-5 лидеров по объемам строительства жилья в Новосибирске

Лидером по вводу жилья в Новосибирске в 2022 году стала группа компаний «ВИРА-Строй». В прошлом году этот новосибирский застройщик сдал шесть жилых домов общей площадью 67 тысячи 166 квадратных метров. Второе место — у группы компаний «КПД-Газстрой». Результат ее работы в 2022 году — пять объектов общей площадью 66 тысяч 551 квадратный метр. Третье место занимает группа компаний «Брусника». На ее счету четыре объекта общей площадью 65 тысяч 604 квадратных метра.

Четвертое и пятое места у ГК «СОЮЗ» и ГК «СибирьИнвест», каждый из застройщиков ввел порядка 60 тысяч квадратных метров жилья. Пятерка компаний-лидеров по объемам строительства в общей сложности сдала треть введенного в эксплуатацию многоквартирного жилья в Новосибирске в 2022 году.

Сократились площади квартир в новостройках

Застройщики стали возводить гораздо больше компактного жилья, из-за чего сократилась площадь построенных в Новосибирске квартир. Средняя площадь квартиры, сданной в областном центре в прошлом году, составляет 51,3 кв.м., притом что в 2021 году средняя площадь построенной квартиры составляла 52,9 кв. м. Это одно из последствий появления льготной ипотеки. Строительные компании старались менять свои проекты так, чтобы они подходили для приобретения по госпрограмме. Ограничение на максимальную сумму кредита, которое действует в рамках льготной ипотеки, привело к появлению большего количества компактных квартир в новых домах.

И все меньше жилья сдается с чистовой отделкой. По информации управления архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска, только 12% от общего количества введенных в областном центре квартир (2,5 тысячи и 20,2 тысяч квартир, сданных в городе за прошлый год), передаются покупателям в состоянии «под ключ».

Если говорить про новые проекты, строительство которых началось в 2022 году, то количество выданных разрешений на строительство в Новосибирске осталось на уровне 2021 года. В 2022 году мэрия предоставила застройщикам 74 разрешения на строительство объектов общей площадью 1 миллион 237 тысяч квадратных метров жилья. В 2021 году выдано 74 разрешения на строительство жилых домов общей площадью 1 миллион 21 тысяча квадратных метров. В Новосибирской области снизилось количество долгостроя

В 2022 года в регионе значительно сократилось количество долгостроя, в эксплуатацию ввели 14 домов, до этого входивших в перечень проблемных. На начало 2023 года в этом списке в Новосибирской области остался 41 дом. Проблему обманутых дольщиков в регионе рассчитывают полностью решить до конца текущего года.

Выдачи ипотеки снизились по сравнению с 2021 годом

Ипотека за последние годы приобрела очень большое значение для рынка жилья. Подавляющее большинство квартир на этом рынке приобретается в кредит, поэтому от ситуации с выдачей ипотеки во многом зависит положение дел на рынке. И если 2021 год оказался очень удачным, тогда банки выдали рекордные объемы ипотеки, то в 2022 году кредитным организациям не удалось повторить этот результат. Для этого были вполне объективные причины. В 2021 году ставки по ипотеке находились на историческом минимуме, взять ипотеку на вторичном рынке можно было под 7-8% годовых. В 2022-м году на рынке готового жилья заемщиков кредитовали на совершенно других условиях.

По данным одного из двух основных игроков ипотечного рынка — банка «ВТБ», в 2022 году заемщики Новосибирской области оформили 8,6 тысяч жилищных кредитов более чем на 29 миллиардов рублей. Тогда как по итогам 2021 года банк выдал в Новосибирской области более 43 миллиарда рублей.

Значительная доля выдач в прошлом году приходилась на льготные программы. В рамках льготной ипотеки на новостройки и семейной ипотеки банк выдал 40% всех кредитов, на рынке новостроек на эти программы приходилось до 80% выданной ипотеки.

После резкого повышения ключевой ставки в конце февраля и последовавшего за ним роста ставок по ипотеке, в течение нескольких месяцев доступными для заемщиков оставались только кредиты на первичном рынке, где действовали госпрограммы. Процентные ставки по ипотеке на вторичном рынке снизились только к лету, после чего спрос на кредиты появился и на этом рынке.

Обострилась конкуренция за покупателя между первичным и вторичным рынком

Со второй половины 2022 года заемщики начали переходить с рынка новостроек на вторичный рынок жилья. «В июле-августе мы ощутили заметное оживление на рынке ипотеки (и в первую очередь, выросло число сделок на вторичном рынке), — рассказал управляющий «ВТБ» в Новосибирской области Сергей Никулин. — Доля новостроек в общих выдачах жилищных кредитов начала сокращаться за счет существенного роста числа сделок на вторичном рынке. Если в первом полугодии в отдельные месяцы доля в рамках государственных программ увеличивалась до 70-80%, то во втором полугодии основной спрос приходится уже на вторичку».

Это было связано с тем, что в отличие от рынка строящегося жилья на вторичном рынке продавцы оказались готовы торговаться. К концу года обострилась конкуренция за покупателей между вторичным и первичным рынком. На рынке готового жилья продавцы привлекали покупателей более низкими ценами, на рынке новостроек застройщики разрабатывали вместе с банками совместные ипотечные программы со сниженными ставками. В 2022 году на рынке появилась субсидированная ипотека от застройщика с низким ежемесячным платежом.

Одной из самых заметных тенденций на ипотечном рынке в прошлом году стал рост средней суммы выданного кредита. Чтобы приобрести подорожавшую недвижимость, заемщикам приходилось одалживать в банке все большие суммы на покупку квартиры. По данным банка «ВТБ», к концу года средняя сумма ипотеки выросла на 22%, составив 3,9 миллиона рублей. В 2023 году в банке ждут сохранения выдачи ипотеки на уровне прошлого года. В «ВТБ» рассчитывают на то, что, как и в прошлом году, основная доля выданных кредитов придется на льготную ипотеку (ипотеку на новостройки и семейную ипотеку), ставки по которым ниже, чем по собственным программам банков. А кроме того, должно стать больше тех, кто берет семейную ипотеку. В конце прошлого года программу распространили на новую категорию заемщиков — семьи с двумя несовершеннолетними детьми.

Рост цен на квартиры в 2022 году оказался меньше, чем в 2021-м году

Цены на недвижимость в прошлом году уже не росли так значительно, как в 2021-м. Это связано с тем, что основной спрос оказался реализован еще в 2020-м и 2021-м годах, тогда же частично оказался выбран и спрос будущих периодов. Уже не так интересна, как в предыдущие годы, была покупателям льготная ипотека. Поэтому если за 2021 год цены на первичном рынке Новосибирска выросли на 24,5%, то по данным портала «СИБДОМ» в 2022-м году — на 17,8%. Причем цены росли в первые 5 месяцев года, а дальше оставались примерно на одном уровне.

Больше всего в новостройках подорожали студии — на 23,4%, 1-комнатные — 18,4%, 2-комнатные — 17,4%, 3-комнатные — 8,4%, 4-комнатные — 9,9%. К концу 2022 года средневзвешенная стоимость квадратного метра квартир в новостройках Новосибирска составила 123,5 тысячи рублей.

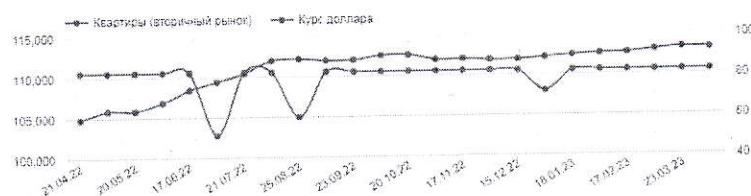
Что касается рынка вторичного жилья, то, по информации портала «СИБДОМ», средняя стоимость готовых квартир в Новосибирске в 2022 году повысилась на 14,1%. Притом что в 2021 году она увеличилась на 22,4%, а по итогам 2020 года рост составил 8,5 %. Значительнее всего в 2022 году подорожали 1-комнатные квартиры, прибавив в цене 16,2 %, студии на 15,8%, стоимость 2-комнатных выросла на 10,5 %, 3-комнатные — на 12,7%, 4-комнатные квартиры за год приросли в цене на 12,4 %. К концу 2022 года средневзвешенная стоимость квадратного метра вторичного жилья в Новосибирске составила 118,4 тысячи рублей.

Снижение спроса на первичном рынке жилья привело к тому, что в 2022 году сумма выданных банками кредитов на строительство превысила сумму денег дольщиков, поступивших на эскроу-счета. Это произошло впервые с введения на первичном рынке проектного финансирования. До последнего времени количество денег дольщиков на эскроу-счетах стабильно превышало суммы кредитов, полученных строителями. В прошлом году ситуация изменилась. По состоянию на декабрь 2022 года в Новосибирской области застройщики получили от банков кредиты на 212,3 миллиарда рублей. На счетах эскроу при этом находится 80,9 миллиарда рублей денег дольщиков.

Еще одним последствием сокращения спроса на новостройки стало появление нераспроданных квартир во вводимых в эксплуатацию домах. Часть жилья в новостройках стала продаваться уже после сдачи дома. По оценкам, более 40% квартир в строящихся в Новосибирске жилых комплексах пока не нашли покупателей.

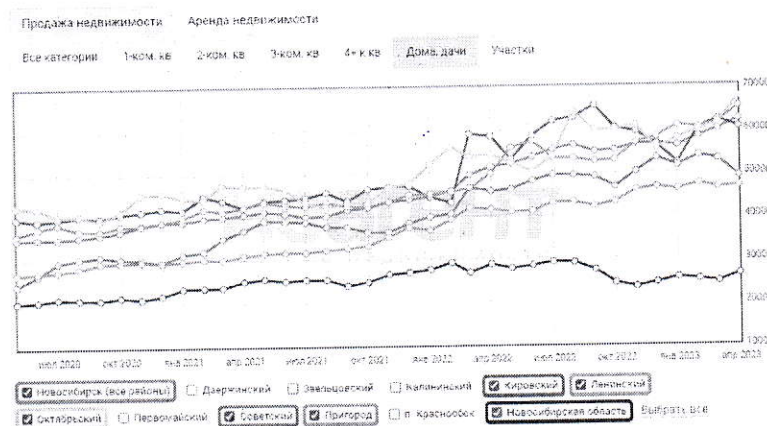
В 2022 году в Новосибирской области сдавались объекты, к которым застройщики приступили в других экономических условиях 2-3 года назад, поэтому снижения объемов строительства не произошло. На результате 2023 года уже может отразиться текущая ситуация в экономике. Если в предыдущие годы главным фактором, определяющим ситуацию на рынке, был спрос на ипотеку, то теперь положение дел в большей степени зависит от наличия стабильности, уверенности у всех участников рынка в завтрашнем дне. Чтобы наращивать объемы строительства, строительные компании должны понимать, что все построенное будет куплено. В планах на 2023-й год в Новосибирской области ввести в эксплуатацию не менее 2 миллионов 50 тысяч квадратных метров жилья, меньше, чем в 2022 году.

Источник информации: <https://nsk.sibdom.ru/news/18774/>



Цены на дома, дачи в Новосибирске на графике

Достоверная статистика средней стоимости продажи квадратного метра домов на вторичном рынке в Новосибирске, 2023 год. Сравнение и история изменения цен на дома, дачи по районам города Новосибирска.

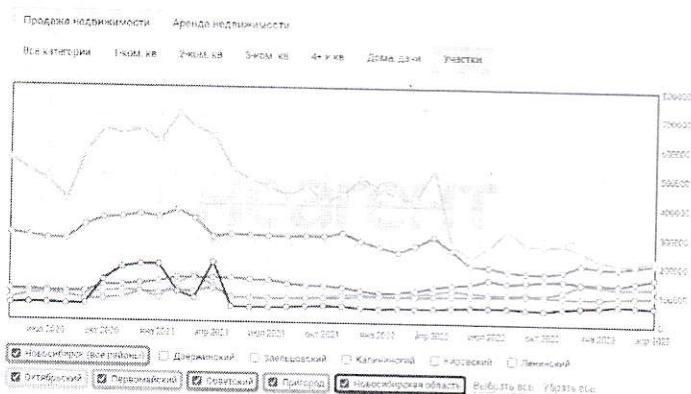


Динамика средних цен

Даты	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Изменение	Курс доллара	Изменение
08 апреля 2023	113185.7	+0.06%	79.4261	+0.2%
23 марта 2023	113257.5	+0.26%	79.9561	+1.83%
03 марта 2023	112978.96	+0.92%	78.4729	+0.94%
17 февраля 2023	112622.94	+0.06%	74.7690	+5.68%
06 февраля 2023	112563.7	+0.17%	70.3847	+2.44%
19 января 2023	112377.66	+0.24%	69.6644	+4.93%
30 декабря 2022	112110.63	+0.23%	71.9778	+11.97%
15 декабря 2022	111894.17	+0.04%	63.359	+3.49%
02 декабря 2022	111844.6	-0.13%	61.1479	+1.31%
17 ноября 2022	111968.7	+0.04%	60.3484	+2.1%
03 ноября 2022	111842.3	+0.54%	61.6175	+0.04%
20 октября 2022	112549.47	+0.04%	61.9906	+0.56%
10 октября 2022	112492.77	+0.46%	61.2475	+2.31%
23 сентября 2022	111976.77	+0.01%	59.9318	+1.62%
09 сентября 2022	111939.3	-0.19%	60.901	+1.32%
25 августа 2022	112146.1	+0.17%	59.9974	+2.38%
17 августа 2022	111958.38	+1.36%	61.4247	+10.71%
21 июля 2022	110432.6	+0.99%	64.8481	+6.73%
30 июня 2022	109374.22	+0.89%	51.168	+11.16%
17 июня 2022	109402.72	+1.44%	58.9691	-6.96%
06 июня 2022	108839.9	+0.94%	61.9059	+0.71%
20 мая 2022	105834.63	-0.03%	62.4031	+6.16%
06 мая 2022	105868.6	+1.01%	66.2378	+16.37%
21 апреля 2022	104796.1		77.0009	

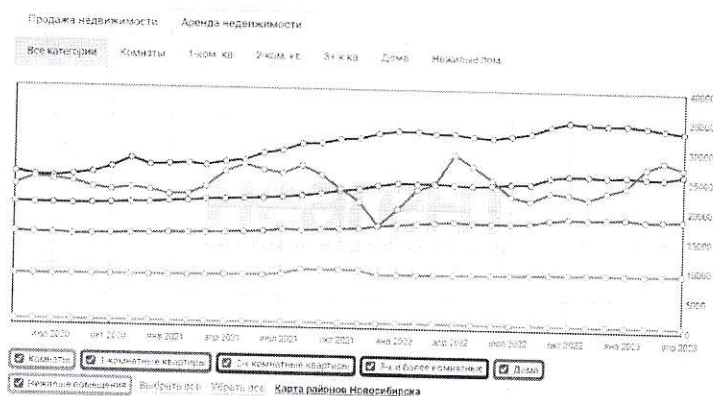
Цены на земельные участки в Новосибирске на графике

Длительная статистика средних значений продажи квадратного метра земельных участков на вторичном рынке в Новосибирске, 2023 год. Сравнение и история изменений цен на земельные участки по районам города Новосибирска.



Цены на аренду жилья в Новосибирске, квартиры, комнаты и дома на графике

Стоимость аренды недвижимости в Новосибирске, 2023 год. Динамика изменения цены на аренду жилой недвижимости – квартир, комнат и домов.



Типизация объектов в зависимости от их местоположения.

Новосибирский район Новосибирской области в данное исследование не входит.

Для целей данного исследования мы объединили районы Новосибирской области в 4 зоны:

Номер зоны	Название зоны	Перечень районов Новосибирской области
1	Ближайшие к Новосибирску районы области	Колыванский, Коченевский, Ордынский, Искитимский, Тогучинский, Мошковский
2	Районы среднего удаления от Новосибирска	Сузунский, Черепановский, Масялянинский, Болотнинский, Чулымский
3	Центральная часть Новосибирской области	Барабинский, Здвинский, Краснозерский, Доволенский, Кочковский, Каргатский, Куйбышевский, Северный, Убинский
4	Западная часть Новосибирской области	Кыштовский, Венгеровский, Татарский, Купинский, Баганский, Карасукский, Усть-Тарский, Чановский, Чистоозерный



3.4. Анализ ценообразующих факторов влияющих на стоимость объекта оценки

На стоимость объекта оценки оказывает влияние многообразие факторов внешней и внутренней среды:

1. Экономические факторы:

- спрос на объект оценки;
- доход объекта оценки от эксплуатации и перепродажи;
- продолжительность получения доходов;
- риск, связанный с объектом;
- степень контроля над объектом (наличие имущественных прав);
- степень ликвидности объекта оценки;
- ограничения, наложенные государством или другими лицами на объект;
- затраты на создание аналогичных объектов;
- соотношение спроса и предложения на аналогичные объекты;
- инфляция, покупательская способность и др.

2. Социальные факторы:

- наличие и развитость инфраструктуры;
- демографическая ситуация (численность прирост, уровень рождаемости и смертности, плотность, миграция населения);
- и др.

3. Политические факторы:

- состояние законодательства в области оценки, собственности, налогообложения и т.д.;
- политико-правовая ситуация в стране;
- политика правительства и местных органов власти;
- и др.

4. Географические факторы, состояние окружающей среды:

- климат, рельеф, природные ресурсы, экологические условия.

5. Научно-технические факторы:

- технология и организация строительства;
- затраты на строительство и др.

Базой процесса оценки недвижимости является набор взаимосвязанных факторов, учитываемых экспертами-оценщиками. Этими факторами являются:

- фактор спроса и предложения;
- фактор пользователя недвижимого имущества;
- факторы, связанные с объектом недвижимости;
- факторы внешней рыночной среды;
- фактор наилучшего и наиболее эффективного использования.

При оценке недвижимости должны учитываться все факторы, но степень их значимости может различаться. Степень значимости каждого фактора оценки определяется конкретной ситуацией, складывающейся при оценке того или иного объекта.

Спрос, предложение и рыночная стоимость недвижимости зависят от многих факторов:

1. Экономические (экономическая ситуация в стране, в регионе, ставки процента, тарифы на электроэнергию).
2. Физические (земля, почва, климат, дороги, местоположение).
3. Социальные (тенденции в отношении численности населения, его омоложение, уровень преступности).
4. Административные (строительные нормы и правила, налоговая и финансовая политика).

При оценке рыночной стоимости следует помнить, что на нее влияет и период, в котором она рассматривается. В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает при оценке объекта недвижимости действие закона спроса и предложения, который влияет на рыночную стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке. Спрос характеризуется качеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного времени по сложившейся на данное время рыночной цене.

Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном рынке. Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены, возникает опасность коррупции, ведущая к разрушению рынка;
- предложение превышает спрос, цены падают, возникает стагнация рынка.

К факторам, учитываемым покупателем недвижимого имущества, относятся следующие:

- фактор полезности. Объект недвижимости обладает ценностью, если он может быть полезным потенциальному владельцу для осуществления предпринимательской деятельности или удовлетворения социальных и личных потребностей. Полезность - способность недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение определенного периода времени;
- фактор замещения (взаимозаменимость) предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е. ценность объекта недвижимости зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный;
- фактор ожидания показывает, что ценность объекта недвижимости - текущая ценность всех будущих доходов, полученных от его использования, постоянно растет вследствие увеличения спроса и ограничения предложения, т.е. ценность объекта, приносящего доход, определяется величиной денежного потока, ожидаемого от использования оцениваемого объекта, а также суммой, ожидаемой от его перепродажи.

Рынок недвижимости - это система рыночных механизмов, которые обеспечивают создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости.

Факторами, воздействующими на развитие рынка недвижимости, являются:

- экономический рост или перспективы такого роста. (Может сложиться ситуация, что даже при отсутствии общего экономического роста на рынке возникают благоприятные условия, но они бывают, как правило, недолговечны и возникают достаточно редко);
- финансовые возможности для приобретения недвижимости. Это зависит от стадии экономического развития конъектного региона (кризис, застой, промышленное развитие), а также наличием и характером рабочих мест;
- взаимосвязь между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района.

Рынок недвижимости также находится под значительным влиянием: факторов государственного регулирования, общеэкономической ситуации, микроэкономической ситуации, социального положения и природных условий в регионе.

Рыночная цена недвижимости понимается не так, как в торговле другими товарами или ценными бумагами. Это отличие происходит по многим причинам, среди которых:

- уникальность каждого объекта;
- большое разнообразие условий продаж (за наличные, в рассрочку, с предоплатой, по ипотеке, по социальным договорам и т.п.);
- высокая неопределенность, неполная доступность рыночной информации, ее асимметричность для покупателей, продавцов, посредников;
- значительная длительность продажи, не устраивающая продавца;
- необходимость быстрых действий со стороны покупателей, чтобы не упустить привлекательный для себя объект.

Все это приводит к тому, что «истинная» рыночная стоимость конкретного объекта недвижимости никому не известна, и в результате многие объекты продаются и много дороже, и много дешевле их оценочной стоимости.

Посредники (риелторы, оценщики) говорят, что «цена на недвижимость больше всего зависит от местоположения. Это не единственный, но очень важный фактор.

Оценка недвижимости - это научно обоснованное мнение эксперта-оценщика о стоимости оцениваемого объекта и процесс определения стоимости объекта.

Рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена, за которую предполагается продажа объекта на дату оценки в результате коммерческой сделки в условиях рыночной конкуренции между добровольным продавцом и добровольным покупателем после всестороннего маркетинга.

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Так же ценообразующими факторами являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки (условия привлечения заемного капитала);
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование объекта.

Ценообразующие факторы различаются по уровням влияния:

Факторы влияния 1-го уровня (страна)

1. Экономические: налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства уровень жизни населения
2. Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости
3. Социальные: структура населения; уровень образования и культуры населения, потребности, семейность; плотность заселения.
4. Физические: экология; природные ресурсы; географические; сейсмические, технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические.
5. Политические: законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии, зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность

Факторы влияния 2-го уровня (город, район)

1. Местоположение: транспортная доступность; наличие объектов соцкульты; пешеходная доступность, размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение.
2. Физические характеристики: физические параметры; функциональная пригодность и использование состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации.
3. Условия продаж: залоги и заклады; особые условия сделок, мотивы продавцов и покупателей
4. Временные факторы: дата оценки, дата известных сделок по аналогам.
5. Условия финансирования: сроки кредитования; процентные ставки, условия выделения средств

Факторы влияния 3-го уровня (здание)

1. Архитектурно-строительные: объемно-планировочные показатели
 2. Финансово-эксплуатационные: доходы, эксплуатационные расходы; стоимость строительства
- Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Недвижимое имущество находится под влиянием окружающей его среды, и само влияет на эту среду. Поэтому при оценке определяют факторы среды и недвижимости, влияющие на стоимость недвижимости.

Эти факторы по-разному влияют на рыночное равновесие. Спрос и предложение на объекты недвижимости зависят от многих факторов:

- административные (наличие или отсутствие ограничений со стороны государства, регулирующая роль государства и местных административных органов, налоговый режим);
- экономические (цены на объекты недвижимости, конкуренция, уровень экономического развития рынка, уровень доходов населения, деловая активность населения, услуги кредитно-финансовых организаций, объемы строительства новых объектов недвижимости);
- социальные (привлекательность региона, структура и состав населения местности, уровень развития социальной инфраструктуры);
- экологические (наличие зеленых насаждений, загазованность воздуха, обилие промышленных предприятий, наличие вредных выбросов, избыточный шум).

Социальные факторы в основном представлены характеристиками населения. Сюда относится демографический состав, уровень бракосочетаний и разводов, среднее число детей, распределение населения по возрастным группам и т.д. Все это свидетельствует о потенциальном спросе на недвижимость и его структуры.

Экономические факторы также существенно влияют на стоимость недвижимого имущества. К экономическим факторам, определяющим спрос, относятся:

- занятость населения;
- средняя заработная плата;
- степень экономического развития района;
- уровень цен;
- доступность и условия кредита под покупку жилья и т.д.

Фактор государственного регулирования на всех уровнях оказывает на имущественные стоимости большое влияние. К сфере государственного регулирования относятся:

- ограничение оборота недвижимости и способов землепользования, нормативы строительства;
- коммунальные услуги, пожарная охрана и охрана порядка, уборка мусора и общественный транспорт;
- федеральная и местная налоговая полиция;
- специальные правовые нормы, влияющие на стоимость (нормативное становление арендных ставок, ограничение прав собственности, закон об охране окружающей среды, государственные инвестиции в капитальное строительство и т.д.).

Под экологическими факторами при оценке недвижимости понимается совокупность чисто природных и природно-антропогенных факторов, не являющихся средствами труда, предметами потребления или источниками энергии и сырья, но оказывающих непосредственное воздействие на эффективность и полезность объекта недвижимости.

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием промышленного предприятия, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии. Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости. Оценщики пытаются распознать происходящие и потенциально возможные рыночные изменения, которые могут повлиять на стоимость недвижимости.

Сфера недвижимости не всегда легко приспосабливается к новым предпочтениям потребителей, и поэтому часто опаздывает.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ордынский район (территория, население, инфраструктура, экономика)

Ордынский район один из приобских районов, расположен в южной части центрально-восточной зоны Новосибирской области. Географической особенностью района является разделение его Новосибирским водохранилищем на 2 неравные части: большую – левобережную и меньшую – правобережную.

В районе имеется 39 населённых пунктов, наиболее крупными из которых являются Верх-Ирмень, Кирза, Вагайцево, Пролетарский, Красный Яр. На территории района располагается большая часть Новосибирского водохранилища, имеется большое количество маловодных рек.

Район граничит с Кочковским, Чулымским, Коченевским, Новосибирским сельским, Искитимским, Сузунским районами и Алтайским краем.

Площадь района составляет 4748 квадратных километров и по конфигурации представляет неправильной формы овал, вытянутый по направлению с северо-востока на юго-запад протяженность около 120 километров и имеющий ширину около 70 километров.

От райцентра до г. Новосибирска по автодороге 105 км. Протяженность дорог общего пользования в районе 1041,7 км, в том числе с твердым покрытием - 718,3 км (69 %).

Ордынский район состоит из 21 объединенных общей территорией муниципальных образований. По состоянию на 01.01.2008 года в 40 населенных пунктах района проживают 40706 человек, в том числе 30095 человек в сельской местности и 10611 в районном центре - р. п. Ордынское. Зарегистрировано и действует на территории района 815 организаций, кроме того, более 1000 частных предпринимателей. Работают филиалы банков: акционерного коммерческого сберегательного банка Российской Федерации и ОАО «Левобережный банк», ОАО "Россельхозбанк". Для обслуживания население района филиал Сберегательного банка открыл внутренние структурные подразделения в 20 населенных пунктах.

Ордынский район один из крупнейших сельскохозяйственных районов Новосибирской области. Производством сельскохозяйственной продукции занято 15 сельскохозяйственных предприятий, 424 крестьянских фермерских хозяйств и личные подсобные хозяйства населения. Сельское хозяйство специализируется на выращивании зерновых и зернобобовых культур. Развито мясомолочное животноводство. Во всех категориях хозяйств в 2007 году произведено 12,2 тыс. тонн молока и 5,1 тыс. тонн мяса, собрано 193,3 тыс. тонн зерна при средней урожайности 20,6 цн/га. Продуктивность молочного стада в сельскохозяйственных предприятиях составила 5807 кг на фуражную корову. Более 20 % объема молока и 41 % производства мяса в целом по району производится в личных подсобных хозяйствах. Промышленность в районе представлена пищевыми и деревообрабатывающими предприятиями, работающими на местном сырье. Кроме того, в сельскохозяйственных предприятиях имеются цеха по переработке сельскохозяйственной продукции. Ежедневно цехами вырабатывается более 60 тонн молочной продукции и до 2,5 тонн колбасных и мясных изделий. Потребительский рынок района развивается динамично и характеризуется высокой насыщенностью товарами и услугами. По продаже товаров и по оказанию платных услуг на душу населения район находится в числе первых среди сельских районов области.

Последние годы экономика района по ряду показателей демонстрирует устойчивый рост. По уровню социального и экономического развития район стабильно входит в первую пятерку сельских районов области.

Кирза — село в Ордынском районе Новосибирской области, административный центр Кирзинского сельсовета.

Село расположено в 20 километрах к юго-западу от посёлка городского типа Ордынское, в 27 километрах от границы с Алтайским краем, в 60 километрах к северу от города Камень-на-Оби, на берегу Новосибирского водохранилища. Через село протекает река Кирзушка, впадающая в Новосибирское водохранилище, давшая своё имя населённому пункту.

Кирза — один из старейших населённых пунктов Новосибирской области. В Кирзе сохранилось несколько деревянных домов, построенных в XIX веке.

Население села — 1750 жителей (2015 год). Кирза занимает 3 место по численности населения среди всех населённых пунктов Ордынского района.

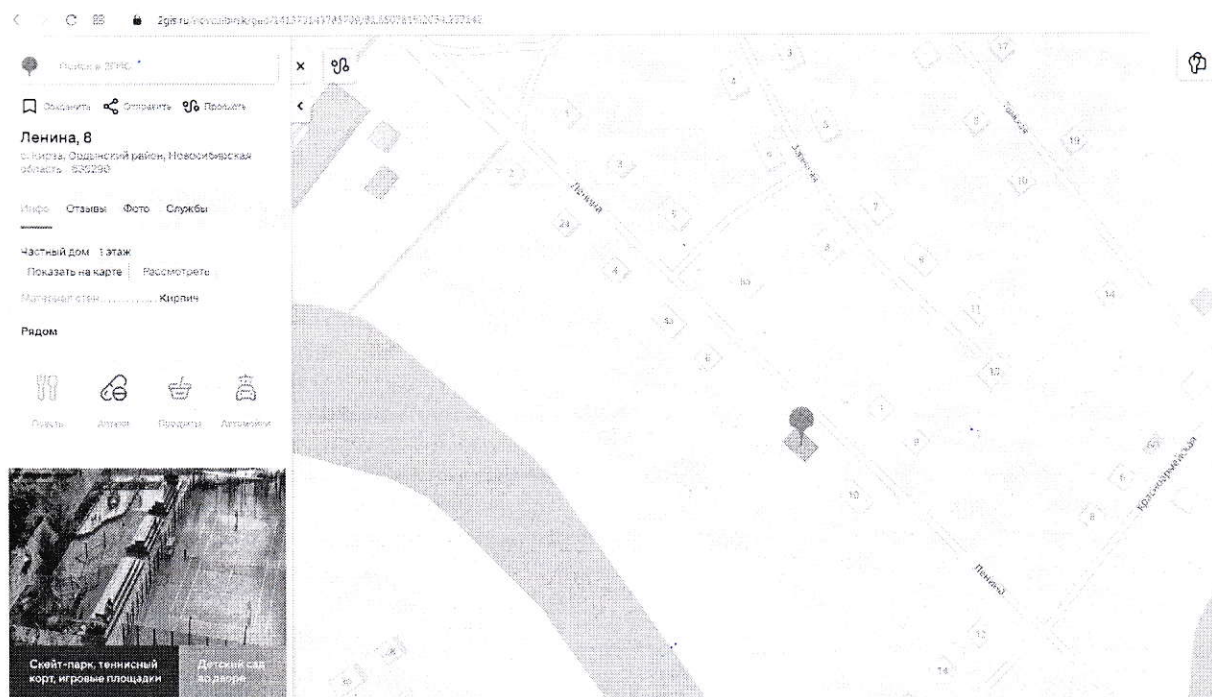
Крупнейшее предприятие Кирзы — СПК «Кирзинское». Предприятие специализируется на мясо-молочном животноводстве, основная продукция — молоко, мясо крупного рогатого скота, свинина, зерно. Численность работников по данным на 2007 год — 408 человек. Предприятие — второе по производству молока в Ордынском районе после ЗАО «Племзавод Ирмень» в селе Верх-Ирмень. Имеет собственную переработку: молокозавод, пекарню, цех первичной мясопереработки.

В Кирзе расположено Кирзинское хлебоприёмное предприятие мощностью 50 тысяч тонн. В 2007 году приобретено группой компаний «Сибирский аграрный холдинг». В 12 километрах от Кирзы расположен Филипповский участок Ордынского месторождения титано-циркониевых руд. Поисковые-оценочные работы на территории участка проведены в конце 1990-х годов, участок считается привлекательным для возможных инвесторов.

В Кирзе расположен речной порт на Новосибирском водохранилище. Рядом с Кирзой останавливаются автобусные маршруты из Новосибирска в Панкрушиху, Басово и Камень-на-Оби, из Ордынского в Антоново.

Кирза и её окрестности — одно из популярных мест отдыха жителей Новосибирска. Рядом с селом расположены санаторий, спортивно-оздоровительный лагерь. В селе покупаются дома и строятся новые в качестве летних резиденций горожан.

Жилой дом и земельный участок расположены в с. Кирза Ордынского района Новосибирской области.



Источник информации: <https://2gis.ru/novosibirsk/geo/141373143785709/81.650781%2C54.237142?m=81.651737%2C54.23718%2F17.72>

В таблице 4.1. приведено описание конструктивных элементов

Адрес объекта:	Россия, Новосибирская область, Ордынский район, с. Кирза, ул. Ленина, д. 8
Местоположение:	Объекты расположены: Россия, Новосибирская область, Ордынский район, с. Кирза, ул. Ленина, д. 8
Улучшения:	Жилой дом, расположенный по адресу: Новосибирская область, Ордынский район, с. Кирза, ул. Ленина, д. 8, площадью 12,2 кв. м.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости жилого дома земельного участка
Текущее использование объекта оценки	Не используется (не пригоден к проживанию, коммуникации отключены, отсутствует остекление, внутренняя отделка обгорела)
Имущественные права на объект оценки	Право собственности

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	По сведениям, предоставленным заказчиком оценки, на дату оценки имущество не обременено, ареста не зарегистрировано
---	---

Строительные характеристики жилого дома:

Год ввода в эксплуатацию, завершения строительства	1962
Количество этажей в здании	1
Этаж расположения объекта оценки:	1
Объем помещения (расчетное значение):	39,04 м ³ .
Фундамент	Деревянные столбы (прогнили)
Стены	Бревенчатые (частично прогнили)
Перекрытия	Деревянные утепленные (частично прогнили)
Перегородки	Деревянные
Кровля	Шифер – частично разрушен
Пол	Деревянный (частично прогнил)
Окна	Деревянные двойные глухие (отсутствует остекление)
Двери наружные/внутренние	Деревянные
Наружная отделка	Нет
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка (частично обвалилась, обгорела)
Системы инженерного обеспечения	
отопление	Печное (неудовлетворительное состояние)
водопровод	Нет
электросети	Нет
канализационная сеть	Нет
транспортная доступность	Удовлетворительная
Тип застройки в районе местоположения объекта оценки	Частные жилые дома
Состояние здания	По данным Заказчика жилой дом находится в неудовлетворительном состоянии, не пригоден для проживания. Восстановление экономически не целесообразно

Таблица 4.2.

Объект оценки	Земельный участок
Площадь (кв.м.)	1400,0
Местоположение	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, Ордынский район, с/с Кирзинский, с. Кирза, ул. Ленина, дом 8
Кадастровый номер	54:20:022425:9
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	Для ведения личного подсобного хозяйства
Текущее использование объекта оценки	Не используется (зарос травой, курстарниками)
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	По сведениям, предоставленным заказчиком оценки, на дату оценки имущество не обременено, ареста не зарегистрировано
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Физические характеристики объекта оценки	Земельный участок имеет форму пятиугольника. По природным условиям земельный участок представляет собой ровную грунтовую поверхность.

4.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Документы, предоставленные Заказчиком:

Правоустанавливающие документы (право подтверждающие документы):	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-93212558 от 20.04.2023 года Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-93212542 от 20.04.2023 года
Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки и другие документы:	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-93212558 от 20.04.2023 года Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-93212542 от 20.04.2023 года Данные от технических характеристик и состоянии объекта оценки – данные заказчика, визуальный осмотр Реквизиты заказчика

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Чтобы ответить на вопрос, какую нишу рынка занимает тот или иной оцениваемый объект недвижимости, необходимо проанализировать наиболее эффективное его использование (НЭИ).

Заметим, что текущее использование оцениваемого объекта не всегда является наилучшим. Возможен его переход на иной вид коммерческой деятельности.

Согласно принципу НЭИ использование объекта недвижимости должно отвечать четырем условиям. Оно должно быть:

- физически возможным;
- законодательно разрешенным;
- экономически оправданным;
- приносить максимальную прибыль.

По теории оценки, НЭИ должно быть определено для земельного участка как свободного (незастроенного), так и для до земельного участка с имеющимися на нем улучшениями.

5.1. Наиболее эффективное использование участка как свободного

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Для определения наиболее эффективного использования земельного участка проводится анализ объекта в соответствии с четырьмя вышеперечисленными критериями.

Стоимость прав на земельный участок рассчитывается в предположении, что он не застроен, поэтому наилучшее и наиболее эффективное использование участка земли должно рассматриваться исходя из потенциальных вариантов использования, включая существующий, и отвечать на вопрос: как должна использоваться земля с учетом всех ограничений в целях получения от нее максимального дохода, если бы она была неосвоенной. Существующее использование земли может и не быть наилучшим, т.к. часто земля пригодна для более интенсивного использования, и тогда может оказаться, что стоимость земли при наилучшем использовании превышает стоимость всего объекта недвижимости при его текущем использовании. Это означает, что улучшения на данном участке должны быть либо снесены, либо модернизированы с целью достижения наилучшего и наиболее эффективного использования. Однако, при этом очень важен учет ограничений.

Заключение

В связи с тем, что помещения, для которых определяется рыночная стоимость, являются многоквартирным жилым домом, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования участка как свободного, по нашему мнению, является в данном случае некорректным. После проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что наилучшим использованием земельного участка как свободного, с учетом физически возможного и законодательно разрешенного, является его текущее использование, а именно использование для ведения личного подсобного хозяйства.

5.2. Наиболее эффективное использование участка с улучшениями

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта как земельного участка с уже имеющимися улучшениями, то есть, вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе.

Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется на стандартных четырех критериях:

Физически возможные варианты использования: здесь необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений, а также возможность перепрофилирования объекта. Техническое состояние, размер, проектные характеристики позволяют использовать жилое помещение по своему прямому назначению.

Законодательно разрешенное использование: в том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. На момент оценки не выявлено юридических ограничений, ограничивающих характер использования - законодательных, правительственных, городских, муниципальных актов и требований нормативов по ограничению использования имеющихся улучшений. Разрешенное использование не предполагает коммерческой деятельности

Варианты использования, приносящие прибыль: из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования улучшений выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли на инвестиции и продуктивность землепользования.

Финансово целесообразные и максимально эффективные варианты использования текущего использования объекта недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Заключение

Таким образом, наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений, по нашему мнению, является использование помещений в качестве жилых и подсобных.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ)

Оцениваемое недвижимое имущество относится к категории жилой недвижимости.

База оценки выбирается исходя из цели оценки, класса и категории недвижимого имущества. К рыночным базам оценки относятся следующие виды стоимости, определяемые как стоимость, в обмене исходя из состояния сегмента рынка конкретного типа недвижимого имущества на дату оценки:

Рыночная стоимость

Понятие "рыночная стоимость", используемое в настоящем отчете, определяется следующим образом (статья 3, пункт 6 Федеральных Стандартов Оценки № 2 "Цели оценки и виды стоимости (ФСР № 2)"):

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

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. Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей. Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя. Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость понимается как стоимость объектов оценки, оцениваемая без учета затрат на совершение сделки купли-продажи и связанных со сделкой налогов.

Неотъемлемой частью определения рыночной стоимости является концепция наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ). Стоимость имущества при наилучшем и наиболее эффективном использовании является максимальной и соответствует рыночной стоимости.

К нерыночным базам оценки относятся следующие виды стоимости, определяемые расчетным путем, либо исходя из их потребительских характеристик, либо на основе предварительно определенной рыночной стоимости.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества обычно используют три подхода.

Подходы к оценке:

Доходный подход (метод дисконтирования денежных потоков) представляют собой метод, который преобразуют величину дохода, ожидаемого в будущем, в текущую стоимость. Инвестор получает доход на свои капиталовложения, а так же возврат всех или части своих инвестиций в конце инвестиционного периода (реверсия). Стоимость инвестиций в конце инвестиционного периода может быть такой же, большей или меньшей, чем первоначальный объем капиталовложений. Цель инвестора состоит в том, чтобы текущая стоимость реверсии превышала размер первоначальных капиталовложений. Благоразумный инвестор взвешивает риск инвестиций по сравнению с потенциальным ростом стоимости имущества.

Сравнительный подход основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в

своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. При этом, рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или предложены в продажу, затем, делаются поправки на различия (корректировки), которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. В условиях «пассивного» рынка продаж некоторые выводы о стоимости объектов могут быть сделаны и из информации о ценах предложения.

Затратный подход показывает восстановительную стоимость объекта с учетом его износа. Он основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении имущества и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благо разумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение аналогичного по назначению и качеству объекта. Оценка объекта таким подходом осуществляется использованием мультипликатора или тренда для приведения исторической стоимости к настоящему моменту.

Метод оценки - способ расчета объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую, определяется стоимость объекта оценки.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект или аналог.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки, может быть признана, рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке и даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Приведенные выше определения взяты из Федерального Закона «Об оценочной деятельности» и Стандартов оценки.

“Физический износ (физическое ухудшение)” – снижение полезности или привлекательности собственности из-за ухудшения ее физического состояния. Физический износ может быть устранимым – когда затраты на исправление дефекта не превосходят стоимость, которая будет при этом добавлена, и неустранимый, который предполагает, что затраты на исправление больше, чем добавленная стоимость. Любой недостаток можно исправить, но если при этом затраты превосходят потенциальные выгоды, он считается неустранимым.

“Моральное устаревание (моральный износ)” означает, что что-то в оцениваемом объекте не соответствует духу времени. Функциональное устаревание в острой форме может очень сильно повлиять на стоимость имущества.

“Экономическое устаревание” вызывается факторами, внешними по отношению к собственности. Экономическое устаревание всегда считается неустранимым, поскольку величина потенциальных затрат делает нерациональной покупку.

7. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки: (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 4, ФСО № 5), утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, Федеральный стандарт оценки № 7, утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. № 611, Стандарты оценки, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, проведение оценки включает в себя следующие этапы: Процесс оценки включает в себя следующие шаги:

1. Определение задания на оценку:

- осмотр объекта подлежащего оценке;
- цель оценки;
- дата оценки.

2. Составление плана оценки:

- определение требований к информации;
- предоставление предложений об условиях выполнения оценки.

3. Сбор и проверка информации:

- интервью с собственниками (руководителями);
- исследования рынка продаж аналогичных объектов и факторов, влияющих на цены сделок.

4. Применение уместных подходов к оценке:

- использование традиционных подходов оценки для определения рыночной стоимости.

5. Согласование:

- обзор факторов в их связи с принципами оценки;
- логические рассуждения;
- окончательное заключение о стоимости.

6. Составление и оформление отчета об оценке стоимости объекта.

Составление и передача заказчику отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

- Право устанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами третьих лиц;
- Информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- Информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки;

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а так же обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

На основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов оценщик определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Теория оценки недвижимости рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода. Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяются в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

8.1. Затратный подход

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

оценка рыночной стоимости имущественных прав на незастроенный земельный участок;
расчет стоимости замещения расположенных на земельном участке улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства);
установление величины накопленного износа;
расчет стоимости замещения улучшений с учетом износа;
корректировка стоимости замещения с учетом износа на дополнительно произведенные затраты, существенно увеличивающие первоначальную стоимость улучшений (реконструкция, модернизация, евроремонт и т.д.);

определение предпринимательского дохода;

суммирование рыночной стоимости имущественных прав на незастроенный земельный участок с восстановительной стоимостью улучшений с учетом износа и предпринимательского дохода.

При затратном подходе оценка рыночной стоимости земельного участка осуществляется только в случае наличия на него правоустанавливающих документов, т.е. при условии юридически оформленного имущественного права на земельный участок.

Необходимо отметить, что земельный участок (местоположение), даже при отсутствии оформленных на него прав, может значительно увеличивать рыночную стоимость улучшений (зданий, сооружений, и т.п.) в случае, если фактически осуществляемое землепользование не запрещено действующим законодательством и соответствует применяемым на практике обычаям делового оборота.

Расчет восстановительной стоимости улучшений.

Расчет восстановительной стоимости улучшений выполнен с использованием затратного метода на основе оценки стоимости строительства аналогичного объекта (стоимости замещения).

Определение стоимости строительства осуществляется по укрупненным показателям восстановительной стоимости (УПВС) зданий и сооружений с применением коэффициентов пересчета строительно-монтажных работ в соответствии с нормативной документацией и Межрегиональным информационно-аналитическим бюллетенем "Индексы цен в строительстве". На данном этапе в соответствии с принятым алгоритмом расчетов определяется первоначальная восстановительная стоимость без учета последующего вклада евроремонта в текущую стоимость объекта.

Рыночная стоимость объекта права жилого дома, площадью 12,2 кв.м.

СБОРНИК № 26, Таблица № 2

Том II. Жилые, культурно-бытовые и административно-хозяйственные здания

Отдел 1. ЖИЛЫЕ ДОМА

Жилые здания одноэтажные деревянные, рубленные из бревен

Характеристика здания

Фундаменты - бутовые столбы; стены бревенчатые; перегородки дощатые оштукатуренные; перекрытия деревянные утепленные; кровля этернитовая по деревянным стропилам; полы паркетные, дощатые.

Имеется центральное отопление, горячее водоснабжение, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон. Группа капитальности IV.

Таблица 8.2.1.

№ п/п	Наименование	Объем куб. м.	Стоимость измерителя с поправками	Восстановительная стоимость, руб. (1969 г.)	Износ, в долях	Стоимость с учетом износа, руб. (1969 г.)
1	Жилой дом, площадью 12,2 кв.м.	39,04	37,6	1467,904	0,95	73,40
ИТОГО						73,40
Стоимость объекта в целом, в ценах 1969 г., руб.						73,40
Климатический коэффициент						1,07

Поправка на капитальность	1
Коэффициент перевода в цены 1984 г.	1,2
Территориальный коэффициент	1,03
Поправка на отклонение от строительного объема	1
Поправка на отсутствие необходимых улучшений	0,56
Поправка на наличие дополнительных улучшений	1
Поправка на сейсмичность	1
Стоимость объекта в целом, в ценах 1984г., руб.	54,36
Коэффициент перевода в текущие цены (на дату оценки 05.06.2023 г.)	99,21
Полная стоимость объекта оценки в целом, на дату оценки, руб.	5 392,79
Косвенные издержки, %	9
Прибыль предпринимателя, %	30
Коэффициент учета налога на добавленную стоимость, %	20
Полная стоимость объекта оценки в целом на дату оценки с прибылью предпринимателя и косвенными издержками, руб.	9 170
Итого стоимость замещения с учетом накопленного износа объекта оценки в целом, округленно, руб.:	9 170

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, а именно жилого дома, площадью 12,2 м², расположенного по адресу: Новосибирская область, Ордынский район, с. Кирза, ул. Ленина, д. 8 на 05.06.2023 составила:

9170,00 (Девять тысяч сто семьдесят) рублей.

Итого, рыночная стоимость жилого дома, используя затратный подход, составила:	9170,00 рублей
---	----------------

8.2. Сравнительный подход

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

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Расчет величины рыночной стоимости при использовании сравнительного подхода выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому.
2. Выбор параметров сравнения.
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки.
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

В таблице 8.2.1 представлено описание объектов аналогов. В таблице 8.2.2. представлен расчет среднерыночной стоимости 1.м. кв. оцениваемого имущества с учетом указанных корректировок:

Таблица 8.2.1.

Описание объектов аналогов оцениваемого объекта.

№ п/п	Местоположение	S, кв.м. (общ./жилая)	Описание	Стоимость, руб.	АН «Центр Недвижимость» www.ngs.ru www.avito.ru 8-905-094-3476 8-958-738-2902 8-958-409-3481 2023 год
1.	НСО, Ордынский р-н, с. Кирза, пер. Черных	23,0/-/-	Жилой дом 1-но этажный, из бревна, отопление печное, благоустроенный, скважина, состояние – удовлетворительное, участок 30 соток	520000	
2.	НСО, Ордынский р-н, с. Кирза	43,0/-/-	Жилой дом, 1-но этажный, бревенчатый, отопление печное,	800000	

			благоустроенный, состояние – удовлетворительное, участок 14 соток		
3.	НСО, Ордынский р-н, с. Кирза, ул. Боровая, 13	28,0/-/-	Жилой дом 1-но этажный, газоблок, отопление печное, не благоустроенный, состояние – удовлетворительное, участок 20 соток	550000	

*Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов.
Скидка на торг.*

По результатам сделок купли-продажи жилой недвижимости Оценщик провел анализ (АН «Жилфонд», АН «Сибкадемстройнедвижимость», АН «Центральное») и пришёл к выводу, что цена предложений на недвижимость превышает цену совершенной сделки купли-продажи в среднем 9 %.

Корректировки на торг (Русская служба оценки)

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилые объекты		Торговая		Офисная		Производствен- ная и складская		Земель- ные участки
	Арен- да	Про- дажа	Арен- да	Про- дажа	Арен- да	Про- дажа	Арен- да	Про- дажа	
более 500	8%	11%	13%	15%	14%	15%	13%	15%	15%
250-500	6%	9%	11%	13%	12%	13%	11%	13%	13%
менее 250	6%	9%	11%	13%	12%	13%	11%	13%	13%

Права собственности.

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание и сооружение и на доля в праве общей долевой собственности на земельный участок. Тогда при сделке купли-продажи объекта недвижимости покупателю передаются права собственности в полном объеме: владеть, пользоваться и распоряжаться не только зданием и сооружениями, но и земельным участком, на котором они находятся. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. Корректировка не применялась.

Условия финансирования сделки.

Для всех объектов сравнения равны 0%, так как для всех объектов сравнения условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчета или рассрочки.

Условия продажи и время продажи.

Поскольку рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения на передаваемые юридические права и ограничения, а также условия продажи затруднительно, то лучше по возможности не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. Для всех объектов аналогов корректировка на дату продажи не применялась.

Корректировка не применялась.

Местоположение.

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик: транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т.д.. Объекты аналоги № 1,2,3 расположены в с. Кирза Ордынского района Новосибирской области как и объект оценки, поэтому по данному элементу сравнения корректировка к объектам аналогам № 1,2,3 – не применялась.

Физические характеристики объекта недвижимости - размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки – до 70%.

Корректировки на физические характеристики учитывает сегодняшнее состояние объекта исходя из его пригодности к эксплуатации, данная корректировка вычисляется пропорционально затратам необходимым для приведения объекта сравнения к состоянию объекта оценки.

Площадь объекта.

Объекты аналоги № 1,2,3 имеют площадь от 23 – 43 кв.м., объект оценки имеет площадь 12,2 кв.м. – корректировка на площадь для объекта аналога № 1 – 10 %, для объекта аналога № 2 – корректировка на площадь – 20%, для объекта аналога № 3 – 20%.

Величина корректировки (по справочнику
«Ко-Инвест»)

So/Scpr	Коэффициент корректировки, Ко	Величина корректировки, %
< 0,25	1,25	25%
0,49-0,25	1,20	20%
0,86-0,50	1,10	10%
0,85-1,15	1,0	0
1,16-1,5	0,95	-5%
> 1,5	0,93	-7%

Обозначения в таблице V.5.1:

So – площадь оцениваемого объекта;

Scpr – площадь объекта-аналога;

Ко – корректировка на масштаб (площадь) объекта.

Таблица 8.2.2.

Номера объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи, руб.		520000	800000	550000
Общая площадь м ²	12,2	23	43	28
Цена в рублях за 1 м ²	Расчетное значение	22 609	18 605	19 643
Скидка на торг, %		-9	-9	-9
Скорректированная цена		20 574	16 930	17 875
Права собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка %		0	0	0
Скорректированная цена		20 574	16 930	17 875
Условия финансирования продаж		рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка %		0	0	0
Назначение объекта	жилое	жилое	жилое	жилое
Корректировка %		0	0	0
Скорректированная цена		20 574	16 930	17 875
Условия продажи		продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке
Корректировка %		0	0	0
Скорректированная цена		20 574	16 930	17 875
Состояние рынка	2023	2023	2023	2023
Корректировка %		0	0	0
Скорректированная цена		20 574	16 930	17 875
Местоположение	НСО, Ордынский район, с. Кирза	НСО, Ордынский район, с. Кирза	НСО, Ордынский район, с. Кирза	НСО, Ордынский район, с. Кирза
Корректировка %		0	0	0
Скорректированная цена		20 574	16 930	17 875
Физические характеристики				
Состояние(ремонт)	неудовл.	удовл.	удовл.	хорошее
Корректировка %		-7	-7	-7

Год постройки, состояние здания	1962	н/у	н/у	н/у
Корректировка %		0	0	0
Обособленность	0	0	0	0
Корректировка %		0	0	0
Материал стен	0	0	0	0
Корректировка %		0	0	-3
Этаж	0	0	0	0
Корректировка %		0	0	0
Коммуникации	0	0	0	0
Корректировка %		-5	-5	-1
Площадь	0	0	0	0
Корректировка %		10	20	20
Площадь, наличие участка	0	0	0	0
Корректировка %		-25	0	-5
Дополнительные улучшения	0	0	0	0
Корректировка %		0	0	0
Суммарная корректировка на физические характеристики %		-27	8	4
Скорректированная цена		15 019	18 285	18 590
Общая валовая коррекция		-36	-1	-5
Весовые коэффициенты		0,04	0,72	0,24

Стоимость 1 кв. м. по сравнительному подходу, руб.	18 227
Площадь объекта оценки, кв. м.	12,2
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	222 369

Расчет весового коэффициента был произведен по следующей формуле:

$$k = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

Где:

k – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

SA – сумма корректировок по всем аналогам;

S1...n – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S2 – сумма корректировок 2-го аналога;

Sn – сумма корректировок n-го аналога;

Рыночные цены по совершенным сделкам купли-продажи свободных от застройки земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства,

сопоставимых с оцениваемым по местоположению, площади и наличию магистральных коммуникаций, характеризуются следующими данными:

Описание объектов аналогов

Таблица 8.2.3

Наименование аналога	Адрес	S общ., кв.м.	Цена предложения/сделки, руб.	Дата предложения сделки	Источник полученной информации
Земельный участок, пустой участок под ИЖС	Новосибирская область, Ордынский район, с. Кирза, ул. Калинина, 116	1700	300000	2023 г.	www.n1.ru www.avito.ru 8-913-981-5545 8-912-071-2647 8-913-201-4813
Земельный участок, пустой участок под ИЖС	Новосибирская область, Ордынский район, с. Кирза	2500	400000	2023 г.	
Земельный участок, под ИЖС, на участке сруб 6*6	Новосибирская область, Ордынский район, с. Кирза, ул. Молодежная, 11	2000	270000	2023 г.	

Таким образом, рассчитываем рыночную стоимость права собственности 1 кв.м. земельного участка:

Аналог № 1: $300000/1700 = 176,47$

Аналог № 2: $400000/2500 = 160,00$

Аналог № 3: $270000/2000 = 135,00$

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов.

Скидка на торг.

Корректировка на торг. Оценщик относит объект оценки к неактивному рынку, т.к. в результате исследования рынка аналогичных объектов установлено, что на рынке присутствует ограниченное количество продавцов и покупателей и сделок между ними. Корректировка на торг принята согласно изданию «Справочник оценщика - 2018. Земельные участки» под руководством Лейфера Л. А., табл. 121, стр. 253, а также информации полученной на основании данных интервьюирования агентств недвижимости Новосибирской области (АН «Центрнедвижимость», АН «Этажи», АН «Жилфонд»).

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под ИЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,8%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Разрешенное использование.

Объекты аналоги, предназначены для индивидуального жилищного строительства, как и объект оценки. Корректировка на разрешенное использование - не применялась.

Категория земель.

Объекты аналоги, расположены в землях населенных пунктов, как и объект оценки. Корректировка на категорию земель - не применялась.

Условия финансирования сделки.

При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования) необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки. По данному параметру корректировка не применялась.

Условия предложения продажи и время предложения.

Поскольку рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения на передаваемые юридические права и ограничения, а также условия продажи затруднительно, то лучше по возможности не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

Местоположение.

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик: транспортная доступность, состояние окружающей

природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, и т.д. Объекты аналоги предложенные к продаже № 2,3 находится с. Кирза Ордынского района Новосибирской области в удалении от береговой линии, как и объект оценки – корректировка на местоположение для объектов аналогов № 2,3 не применялась. На основании данных интервьюирования агентств недвижимости Новосибирской области (АН «Центрнедвижимость», АН «Этажи», АН «Жилфонд») корректировка для объекта аналога № 1 расположенного на берегу Обского водохранилища составляет – 25%.

Права собственности.

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание и сооружение и земельный участок. Тогда при сделке купли-продажи объекта недвижимости покупателю передаются права собственности в полном объеме: владеть, пользоваться и распоряжаться не только зданием и сооружениями, но и земельным участком, на котором они находятся. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а следовательно, и цену продажи. Корректировка не применялась.

Корректировка на площадь объекта. Данная корректировка требуется для объектов аналогов № 1,2,3,4. Корректировка принята согласно изданию «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки» под руководством Лейфера Л. А. табл. № 32, стр. 101, а также информации полученной на основании данных интервьюирования агентств недвижимости Новосибирской области (АН «Центрнедвижимость», АН «Этажи», АН «Жилфонд»).

Земельные участки. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,20	1,35	1,49	1,55
	1500-3000	0,83	1,00	1,12	1,24	1,29
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,55	0,78	0,87	0,96	1,00

По результатам анализа необходимо внести экспертно определенные корректировки на объекты-аналоги (Таблица 8.2.4.).

Таблица 8.2.4.

Элементы сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Стоимость аналога	300000	400000	270000
Размер участка, кв.м.	1700	2500	2000
Цена за 1 кв.м.	176,47	160,00	135,00
Корректировка на торг	-9,3%	-9,3%	-9,3%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160,06	145,12	122,45
Корректировка на дату предложения	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160,06	145,12	122,45
Корректировка на подведение коммуникаций	0%	0%	0%
Корректировка на площадь	+20%	+20%	+20%
Корректировка на конфигурацию	0%	0%	0%
Корректировка на улучшения земельного участка	0%	0%	0%
Корректировка на разрешенное использование	0%	0%	0%
Корректировка на категорию земель	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение	-25%	0%	0%
Итого корректировка	-5%	+20%	+20%
Скорректированная цена за 1 кв.м., руб./удельный вес	152,06 (1/3)	174,14 (1/3)	146,94 (1/3)

Общая площадь земельного участка составляет округленно: 1400,0 кв.м. Таким образом, рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка составляет (округленно) $157,71 \times 1400,0 = 220794,00$ (Двести двадцать тысяч семьсот девяносто четыре) рубля 00 копеек (округленно).

Таким образом, стоимость жилого дома составляет $222369,00 - 220794,00 = 1575,00$ рублей.

Итого, рыночная стоимость, используя сравнительный (рыночный) подход, составила:	1575,00 рублей 220794,00 рублей
Жилой дом:	
Земельный участок:	

8.3. Доходный подход

Основной принцип доходного метода основывается на том, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет эксплуатация оцениваемого имущества. Другими словами, инвестор, приобретает приносящий доход объект недвижимости на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации.

Обоснование отказа от использования доходного подхода оценки

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке (ФСО 3, Часть IV. п. 11) информация о расходах, связанных с владением объектом оценки.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что данный жилого дома будет использоваться исключительно для целей проживания, то есть будущие собственники не планируют сдавать его в аренду с целью извлечения дохода. Во-вторых, несмотря на существующий в регионе развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «черным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования оценщик посчитал невозможным.

9. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В этом разделе отчета Оценщик сводит воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делает окончательный вывод относительно наиболее вероятной рыночной стоимости. В этом разделе отчета он может высказать свои соображения и согласовать все рыночные показатели в окончательном заключении.

При окончательном согласовании мы полагаем, что результат, полученный при использовании затратного подхода, не дает достоверного значения стоимости, а свидетельствует только об объеме вложенных ранее инвестиций в изготовление объекта оценки, не отражающих в действительности реальную рыночную ситуацию. Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо объектов с незначительным износом.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Применение сравнительного подхода считается наиболее оправданным, так как результат оценки получен на основе цен предложения, которые являются ориентирами. Таким образом, данный подход считается надежным способом определения рыночной стоимости оцениваемого объекта, и в большей мере отражает существующую ситуацию на рынке.

В таблице 9.1. приведены весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Таблица 9.1.

	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Рыночная стоимость, руб.
Вес	0,3	0,7 (1,0)	-	X
Жилой дом, площадью 12,2 кв.м., расположенный по адресу: Новосибирская область, Ордынский район, с. Кирза, ул. Ленина, д. 8. Кадастровый номер: 54:20:022425:42	9170,00	1575,00	-	4000,00 (округленно) рублей
Земельный участок, площадью 1400,0 кв.м., расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, Ордынский район, с/с Кирзинский, с. Кирза, ул. Ленина, дом 8. Кадастровый номер: 54:20:022425:9	-	220794,00	-	221000,00 (округленно) рублей
Итого:				225000,00 (округленно)

рублей

В результате расчетов и проведенных исследований нами установлена рыночная стоимость прав собственности в отношении оцениваемых жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: Новосибирская область, Ордынский район, с. Кирза, ул. Ленина, д. 8, по состоянию на 05 июня 2023 г. (с учетом округления):

225000,00

(Двести двадцать пять тысяч) рублей 00 копеек

Оценку выполнил:

Эксперт-оценщик:

✓

Е. А. Драницкая

Директор ООО «Империял»:

✓

П. Е. Скубиев



10. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебное пособие. М. Финансы и статистика. 2002 г.
2. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. Санкт-Петербург, 1997 г.
3. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Изд-во «Дело», М.-1998 г.
4. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. / под редакцией В.В. Григорьева - М.:ИНФРА-М,1997.
5. Экономика недвижимости. И.Т. Балабанов – СПб: Питер, 2000.
6. Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений. Сборник № 28
7. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (утверждены Постановлением Правительства РФ от 06.07.2016 года № 519). – М., 2016г.
8. Свод стандартов оценки (ССО 2005) Российского общества оценщиков предназначенный для оценки стоимости имущества в полном соответствии с принятыми документами включает: Международные стандарты оценки (МСО) – 2003 г. и проект 2005 г., Европейские стандарты оценки (ЕСО) – 2003 г. и последующие публикации; Международные стандарты финансовой отчетности 2004 г. (МСФО-МСБУ)
9. Международные стандарты оценки МСО1_МСО4, принятые международным комитетом по стандартам оценки имущества.
10. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». – М., 1998 г.
11. Информация сети Интернет: поисковые системы yandex.ru, google.ru
12. Федеральным стандартом оценки: " Структура ФСО и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №1)", утвержденный Приказом № 400 Минэкономразвития России от 14.04.2022 г.;
13. Федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный Приказом № 200 Минэкономразвития России от 14.04.2022 г.;
14. Федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО №3)", утвержденный Приказом № 200 Минэкономразвития России от 14.04.2022 г.;
15. Федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО №4)", утвержденный Приказом № 200 Минэкономразвития России от 14.04.2022 г.
16. Федеральным стандартом оценки "Отчет об оценке (ФСО №5)", утвержденный Приказом № 200 Минэкономразвития России от 14.04.2022 г.
17. Федеральный стандарт оценки № 7, утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. № 611
18. Международные стандарты оценки (International Valuation Standards) Международного комитета по стандартам оценки (International Valuation Standards Committee) IVSC.

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5

Филиал публично-правовой компании "Госкадастр" по Новосибирской области
полное наименование органа регистрации прав

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


Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.04.2023, поступившего на рассмотрение 20.04.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание		
Вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 3		
20.04.2023г. № КУВИ-001/2023-93212558		
Кадастровый номер: 54:20:022425:42		

Номер кадастрового квартала:	54:20:022425
Дата присвоения кадастрового номера:	16.11.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 4055
Местоположение:	Новосибирская область, р-н. Ордынский, с. Кирза, ул. Ленина, д. 8
Площадь, м2:	12.2
Назначение:	Жилое
Наименование:	Жилой дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1962
Кадастровая стоимость, руб:	208612.44
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	54:20:022425:9
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	жилое
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (пане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Читина Татьяна Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ КИРЗИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА ОРДЫНСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 309d87974b3c8e1e07d47c9f4d6e7a78	
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

47

Лист № 1 раздела 2		Вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 2: 1		Всего листов выписки: 3	
20.04.2023г. № КУВН-001/2023-93212558		54:20:022425:42	
Кадастровый номер:			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Куринский сельсовет Ордынского района Новосибирской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 54:20:022425:42-54/178/2023-2 20.04.2023 03:55:56
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

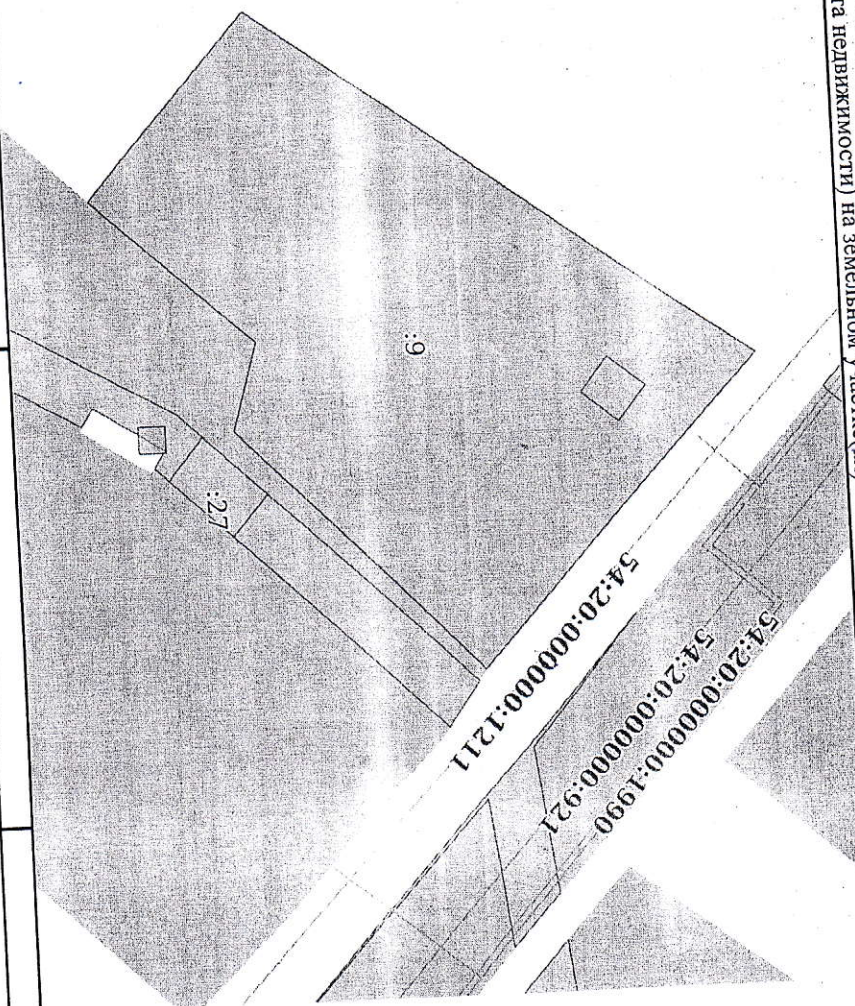
<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</p> <p>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3094B7974B5C4E1F07A347C8ADEF478</p> <p>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>		<p>инициалы, фамилия</p>
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		
Вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3
20.04.2023г. № КУВИ-001/2023-93212558	54:20:022425:42	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:600

Условные обозначения:

<p>Документ подписан</p> <p>Электронной подписью</p> <p>Сертификат: 3094B794B3C8E1607A44C0FADB6A78</p> <p>Выдатель: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии</p> <p>Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>		<p>Инициалы, фамилия</p>
<p>Полное наименование должности</p>		

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.04.2023, поступившего на рассмотрение 20.04.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости: Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2023г. № КУВИ-001/2023-93212542		54:20:022425:9	
Кадастровый номер:		54:20:022425	
Номер кадастрового квартала:		54:20:022425	
Дата присвоения кадастрового номера:		18.04.1992	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Данные отсутствуют	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Ордынский, с/с Кирзинский, с. Кирза, ул. Ленина, дом 8.	
Площадь, м2:		1400	
Кадастровая стоимость, руб:		97020.35	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		54:20:022425:42	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для ведения личного подсобного хозяйства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"	
Особые отметки:		Данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Чичина Татьяна Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" Администрация КИРЗИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА ОРДЫНСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094B7974B3A5E1F07A547C6A0B478

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2

Всего листов раздела 2: 2

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 4

20.04.2023г. № КУВН-001/2023-93212542

54:20:022425:9

Кадастровый номер:

Муниципальное образование Кирзиский сельсовет Ордынского района Новосибирской области

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Кирзиский сельсовет Ордынского района Новосибирской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 54:20:022425:9-54/178/2023-2 20.04.2023 03:55:56
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ


Сертификат: 3094B7974B3C5E1E07A3C5FAD6A78

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

Земельный участок	
Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 4	
20.04.2023г. № КУВИ-001/2023-93212542	
Кадастровый номер: 54:20:022425:9	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:
данные отсутствуют	

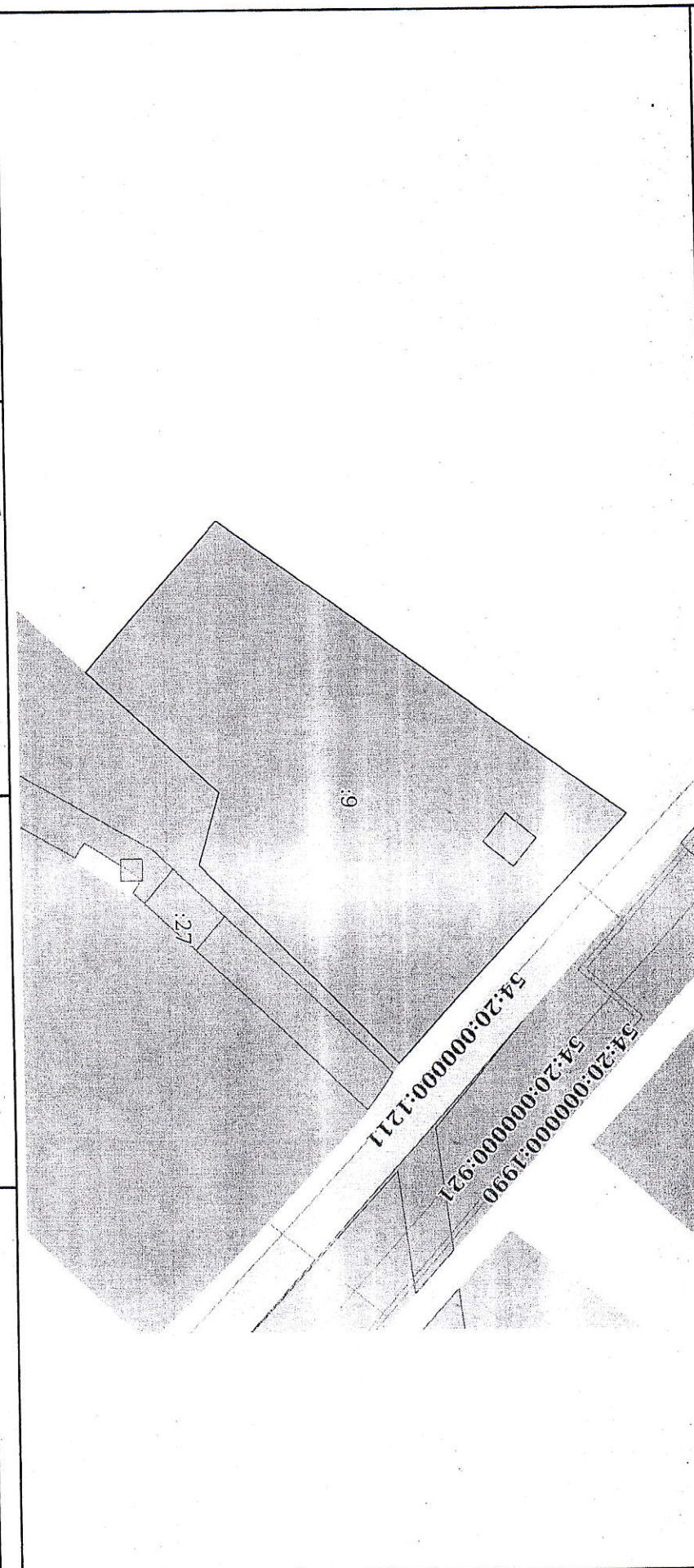
 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
Сертификат 3094В7974В3АСВЕНО707434СГАДБ678	инициалы, фамилия
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.04.2023г. № КУВИ-001/2023-93212542			
Кадастровый номер:		54:20:022425:9	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:600

Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094В794В3САВЕ1Р07А4МСРД6В8	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Дом 23 м² на участке 30 сот.

520 000 Р



О доме

Комплексный проект 2
Площадь дома 23 м²
Площадь участка 30 сот
Этажей в доме 1

Комплексный проект 2
Жилые комнаты 10 м²
Материалы отделки
Вариант отделки
Проектирование участка 23 сот

Расположение

Новосибирская область, Новосибирск, с. Киселево, пер. Северный

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 520 000 Р
Первый взнос: 104 000 Р
Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

11.8%
4 812 Р

Сравнить с банком

Описание

Проект «Березовый дом» на участке 30 сот. Проект «Березовый дом» на участке 30 сот. Проект «Березовый дом» на участке 30 сот.

www.avito.ru/erdymskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_43m_na_uchastke_14сот_25777039565

Дом 43 м² на участке 14 сот.

800 000 Р



О доме

Комплексный проект 2
Площадь дома 43 м²
Площадь участка 14 сот
Этажей в доме 1
Комплексный проект 2
Жилые комнаты 10 м²
Материалы отделки
Вариант отделки

Комплексный проект 2
Жилые комнаты 10 м²
Материалы отделки
Вариант отделки
Проектирование участка 14 сот

Расположение

Новосибирская область, Новосибирск, с. Киселево

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 800 000 Р
Первый взнос: 160 000 Р
Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

11.8%
8 162 Р

Описание

Стиль

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
Общество с ограниченной ответственностью "Империал"

ОГРН 11125456000031

поставлена на учет и соответствует с
Налоговым кодексом Российской Федерации 25 января 2012 г.

в налоговом органе по месту нахождения Межрайонную инспекцию
Федеральной налоговой службы № 6 по Новосибирской области
(территориальный участок 5434 по Ордынскому району)

и ей присвоен

ИНН КПП

54344116303 / 543401001

Зам. начальника инспекции

Алексей Владимирович
Терентьевич

серия 54 N004269002

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом
«О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных
предпринимателей» в единый государственный реестр юридических лиц внесена
запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Империал"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Империал"
(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "Империал"
(фирменное наименование)

25 января 2012 за основным государственным регистрационным номером
(дата) (месяц, прописью) (год)

1125456000031

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 6 по Новосибирской области
(наименование регистрирующего органа)

Заместитель начальника инспекции

Алексей Владимирович
Терентьевич

(подпись, Ф.И.О.)

серия 54 N004268810

КОПИЯ

Д. Александр

Копия

Страхователь	Данилкин Евгений Александрович
Выгодополучатель	Данилкин Евгений Александрович
Страховой случай	С 18 часов 00 минут "09" февраля 2012г. по 23 часа 59 минут "08" февраля 2012г.
Сумма выплаты	Сумма выплаты составляет сумму, определенную в соответствии с условиями Договора страхования, в размере 100% от суммы ущерба, причиненного в результате нарушения условий Договора страхования.

Данилкин Евгений Александрович

Страховщик

ООО «Абсолют Страхование»

Главный офис: г. Москва, ул. Тверская, д. 13

Департамент: г. Новосибирск, ул. Туховича, д. 19

Тел: 800 700 00 00

Копия

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ

Данилкин Евгений Александрович

Является членом

Некоммерческого партнерства

СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 569

Дата выдачи: 18 февраля 2013 г.

Председатель Президиума

Саморегулируемой организации

ИП «Деловой Союз Оценщиков»

Ворончихин Д.В.

Копия

Диплом

Данилкин Евгений Александрович

Специальность: Оценка имущества

Выдан: 18 февраля 2013 г.

Подпись: Данилкин Евгений Александрович

Подпись: Данилкин Евгений Александрович

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022902-1

25 июня 2013 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Данилкин Евгений Александрович

на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от 25 июня 2013 г. № 205

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 25 июня 2016 г.



Пропиновано, пронумеровано и
скреплено печатью
88 / Империял /

Страниц
Директор ООО «Империял»

Скубнев

Скубнев П. Е.