

с 1990 года

КОНСУЛЬТАЦИОННАЯ ГРУППА ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ

Москва, Лесная улица, 39

8775-2818 info@dro.ru www.dro.ru

ОТЧЁТ

№ 05/ДС № 141/Д(У)-001-0404

от 10.05.2017 г.

об оценке объекта недвижимости,
расположенного по адресу:

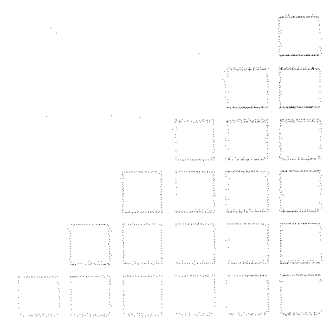
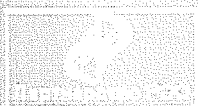
Хабаровский край, Солнечный район,

ПГТ Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68

в соответствии с требованиями

стандартов международной финансовой

отчетности МСФО (IFRS)



Москва 2017

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры оценки	Характеристика
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 141 от 03 мая 2017 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества»
Объект оценки	Жилая трехкомнатная квартира общей площадью 51,6 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, пгт Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68
Оцениваемые имущественные права	Общая долевая собственность
Номер и дата государственной регистрации права	№ 27-27/002-27/041/200/2016-815/2 от 12.05.2016г.
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результата оценки	Для принятия управленческих решений
Принятый вариант НЭИ	Текущий вариант использования
Дата оценки	10.05.2017 г.
Дата составления отчета об оценке	10.05.2017 г.
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 05/ДС № 141/Д(У)-001-0404 от 10.05.2017 г.

Источник информации: ООО УК «РФЦ-Капитал»

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ

При определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки был применен сравнительный подход. Обоснован отказ от применения затратного и доходного подхода.

В результате применения подходов к оценке, получены следующие величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки (стоимость оцениваемых активов определяется Оценщиком без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении, или реализации указанных активов).

Таблица 2. Данные по трём подходам оценки (дата оценки 10.05.2017 г.)

Подходы	Расчетная величина в рамках подходов, руб.
Сравнительный подход	1 047 480
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся

Источник: Расчеты Оценщика

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки на дату оценки (10.05.2017г.) округленно составляет:

Таблица 3. Итоговая справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, ПГТ Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая (рыночная) стоимость объекта в рублях РФ
1	Жилая трехкомнатная квартира общей площадью 51,6 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, пгт Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68	1 047 480

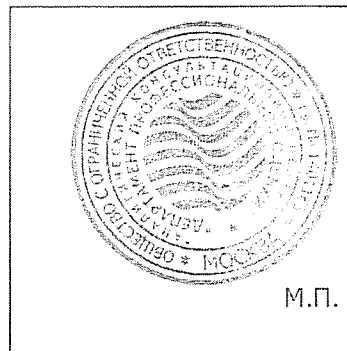
Источник: Расчеты Оценщика

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

Попков Алексей Владимирович

Оценщик

Крылова Ксения Александровна



М.П.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
СОДЕРЖАНИЕ	4
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	6
1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
1.4. Вид определяемой стоимости	8
1.5. Обоснование применяемых стандартов оценки объекта оценки	10
1.6. Перечень данных использованных при проведении оценки	11
1.7. Заявление о соответствии	11
ГЛАВА 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	13
2.1. Сведения о Заказчике оценки	13
2.2. Сведения об Оценочной организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	13
2.3. Сведения об Оценщике	14
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	15
3.2. Местоположение Объекта оценки	15
3.3. Идентификация Объекта	16
3.4. Анализ прав на оцениваемый объект	18
3.5. Фотографии Объекта оценки	19
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА	20
4.1. Обзор рынка макроэкономических показателей	20
4.2. Рынок недвижимости, его структура и объекты	25
4.3. Вторичный рынок, итоги 1 квартала	27
4.4. Цены на недвижимость в Хабаровском крае в марте 2017г.	30
4.5. Анализ наиболее эффективного использования	36
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	38
5.1. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки	38
5.2. Применение подходов к оценке Объекта	38
5.3. Описание и выбор методологических подходов к оценке Объекта оценки	39
5.3.1. Доходный подход	39
5.3.2. Затратный подход	41
5.3.3. Сравнительный подход	42
5.4. Согласование результатов	43
ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
6.1. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами сравнительного подхода	44
6.2. Согласование результатов	51
ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА	52
ГЛАВА 8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	53
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	57
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	61

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Содержание задания на оценку представлено в соответствии с п. 21 ФСО № 1, и соответствует заданию на оценку, приведенному Дополнительному соглашению № 141 от 03 мая 2017 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества», заключенному с ООО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», на основании которого проводилась оценка.

Основные положения технического задания на оценку:

Таблица 4. Задание на оценку

Положение	Значение
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 141 от 03 мая 2017 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества»
Объект оценки	Жилая трехкомнатная квартира общей площадью 51,6 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, пгт Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68
Имущественные права на Объект оценки (оцениваемое право)	Общая долевая собственность
Номер и дата государственной регистрации права	№ 27-27/002-27/041/200/2016-815/2 от 12.05.2016г.
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление, аренда
Собственник (Правообладатель) Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	ООО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Цель оценки	Оценка справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результата оценки	Для принятия управленческих решений
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с Заказчиком, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам. 2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несет владелец ее источников. 3. Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке (далее – Отчет), может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с Объектом оценки. 4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре. 5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя из

Положение	Значение
	специальных знаний в области оценки и имеющемуся опыте подобных работ. 6. Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки. 7. Исполнитель (Оценщик), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяет факты, указания на которые содержатся в составе такой информации. 8. Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете об оценке. 9. При определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки обременения в виде доверительного управления не учитывались, поскольку данное обременение не влияет на справедливую (рыночную) стоимость оцениваемых объектов, и в случае смены правообладателя договор доверительного управления прекращает свое действие или заключается на новых условиях. Обременения в виде аренды, так же не учитываются, так как оценка справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки проводится без корректировки на сдачу объекта оценки в аренду (Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д (А)-001-090616 от 09.06.2016г., сроком на 11 месяцев), вследствие наличия в договоре аренды пункта 4.2., договор, может быть, расторгнут, или изменен в любой момент по взаимному соглашению сторон, оформленному в виде Дополнительного соглашения, а также согласно пункту 4.3., договор аренды может быть, досрочно расторгнут судом в случаях, предусмотренных ст. 619 ГК РФ
Вид определяемой стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость
Дата оценки	10.05.2017 г.
Срок проведения оценки	10.05.2017 г.
Дата осмотра	10.05.2017 г.
Дата составления Отчета	10.05.2017 г.

1.2. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий Отчет об оценке не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
4. В процессе подготовки отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по Объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком.
5. Оценщик не несет ответственности за экспертизу юридических прав оцениваемой собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.
6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и иных нормативных актов, за исключением случаев, если настоящим Отчетом об оценке установлено иное.

7. Объект оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, а также без признаков экологического загрязнения, если иное не оговорено специально.

8. Мнение Оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную в настоящем Отчете. Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на Объекте оценки и таким образом повлиять на его стоимость.

9. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.

10. Принимая во внимание цели оценки: определение справедливой стоимости для целей определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов с соответствием с указанием ЦентрБанка РФ № 3758-У от 25.08.2015 г. При этом Оценщик считает, что понятие «справедливая» стоимость, изложенное в МСФО, и понятие «рыночная» стоимости, изложенное в МСО 2011 сопоставимыми и не противоречат положениям Федеральных стандартов оценки (ФСО).

11. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектами 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.

12. Данный Отчет содержит обоснованное мнение профессионального Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете об оценке стоимости.

13. 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.

14. От Оценщика не требуется присутствия в суде или дачи свидетельских показаний по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда и при наличии дополнительных договоренностей с заказчиком.

15. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки производилась на основании и в соответствии с действующими нормативными документами в области оценочной деятельности:

- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
- ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Правила деловой и профессиональной этики Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).

Оценщик также руководствовался следующими документами:

- IAS 16 (Международный стандарт бухгалтерского учета) "Основные средства";
- IAS 17 (Международный стандарт бухгалтерского учета) "Аренда";
- IAS 36 (Международный стандарт бухгалтерского учета) "Обесценение активов";
- IAS 40 (Международный стандарт бухгалтерского учета) "Инвестиционное имущество";
- Принципы МСО 2011;
- МСО 103 2011 (Международный стандарт оценки 103) "Составление отчета";
- МСО 230 2011 (Международный стандарт оценки 230) "Права на недвижимое имущество".
- МСО 300 2011 (Международный стандарт оценки 300) "Оценка для финансовой отчетности".

1.4. Вид определяемой стоимости

На основании Дополнительного соглашения № 141 от 03 мая 2017 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества», определяется справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки.

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» дает определение справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Участники рынка:

Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками:

- (a) Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки справедливой стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях.
- (b) Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки.
- (c) Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством.
- (d) Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.

Таким образом, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Комитет по стандартам оценки считает, что определения справедливой стоимости, содержащиеся в МСФО, в целом соответствуют Рыночной стоимости¹.

Согласно определению МСО Рыночная стоимость (Market value) – расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и

¹МСО 2011, Принципы МСО, п.30

заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при котором каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

В п. 42 «Принципы МСО» указано, что Справедливая стоимость (Fair Value) представляет собой более широкое понятие, чем Рыночная стоимость (Market Value), и в стандартах IVS² и IFRS могут не являться равнозначными понятиями.

В IVS определены 3 базовых подхода к оценке рыночной стоимости:

- доходный подход;
- затратный подход;
- сравнительный подход.

В соответствии с МСО каждый из подходов, основанный на рыночной информации, является сравнительным подходом.

МСФО не определяет подходов к оценке справедливой стоимости, а раскрывает только критерии выбора методов оценки.

Их суть состоит в следовании ниже приведенной иерархии методов определения справедливой стоимости активов и обязательств (IAS13, п.72-90):

Их суть состоит в следовании ниже приведенной иерархии методов определения справедливой стоимости активов и обязательств (IAS13, п.72-90):

1 уровень: используются котируемые цены (quoted prices) (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки (нет необходимости вносить какие-либо поправки);

2 уровень: используются исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства, т.е. другими словами это котируемые цены (quoted prices) на похожие объекты на активном рынке; котируемые цены на идентичные активы на неактивном рынке; рыночные данные, которые не являются непосредственно ценами на объекты; данные, полученные на основе корреляционно-регрессионного анализа имеющихся рыночных данных;

3 уровень: это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства, т.е. эти данные отражают допущения и прогнозы менеджмента организации; они, по возможности, должны быть основаны на информации, максимально отражающей рыночную конъюнктуру.

В соответствии с IAS 1 «Представление финансовой отчетности» (п. 25) Финансовая отчетность должна составляться на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать предприятие, прекратить его торговую деятельность либо вынуждено действовать подобным образом в силу отсутствия реальных альтернатив.

В п.39-43 «Принципы МСО» указано, что при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание и учитывать в расчетах, что оценка объекта в соответствии с критерием наиболее эффективного использования может не учитывать расходов на перепрофилирование объекта в соответствии с НЭИ, а также прекращения и закрытия бизнеса вследствие данного перепрофилирования.

Таким образом, в соответствии с IVA и с IAS при выборе подходов и методов к оценке справедливой стоимости необходимо следовать двум базовым критериям:

- наличия рыночных данных, необходимых для расчета (market evidence);

²IVS (МСО) – International Valuation Standards (Международные стандарты оценки) (2011).

- допущения о непрерывности деятельности компании.
- В соответствии с IAS 16 «Основные средства» организация обязана устанавливать срок полезного использования основных средств, который всегда является ограниченным.
- В соответствии с п.6 IAS 16, срок полезного использования – это:
- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием
- либо количество единиц производства или аналогичных единиц, которое организация ожидает получить от использования актива.

В соответствии с IAS 16, допускается пересмотр оставшегося срока полезного использования основных средств.

1.5. Обоснование применяемых стандартов оценки объекта оценки

При оценке справедливой стоимости используется Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» в редакции от 28.12.2015 г. № 217н

В виду того, что в настоящем отчете определяется справедливая стоимость, первоначально определяется рыночная стоимость по ФСО РФ, а затем производится корректировка по МСФО 13 для получения справедливой стоимости.

При оценке на территории РФ определяется рыночная стоимость по ФСО.

Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной и иных видов стоимости (ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 – далее Закон).

Ниже приводятся анализ стандартов оценки с комментариями и обоснованием стандартов стоимости при проведении оценки справедливой стоимости имущества.

Имущество является юридическим понятием, которое вместе с тем широко используется и для обозначения недвижимости и/или движимости, это понятие в стандартах используется в широком смысле. Оно может относиться как к праву собственности, так и к самому физическому объекту, находящемуся в собственности. Понимая это можно проводить различие между имуществом в общем контексте процесса оценки и имуществом, понимаемым как активы – в рамках бухгалтерских соглашений.

В терминологии бухгалтерского учета активы представляет собой ресурсы, находящиеся в чьей-либо собственности или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую выгоду. Сама по себе собственность на актив неосязаемая. Однако находящийся в собственности актив может быть как осязаемым, так и неосязаемым.

В стандартах бухгалтерского учета проводится различие между осязаемыми, неосязаемыми и инвестиционными активами. Особое значение имеют следующие термины и понятия:

Текущие активы – это активы, которые не предполагается использовать в деятельности предприятия на постоянной основе – например, запасы, счета дебиторов, краткосрочные инвестиции, денежные средства в банке и в кассе предприятия. В некоторых случаях недвижимость, обычно рассматриваемую как фиксированные активы (определение которых дается ниже), также можно отнести к текущим активам. Примерами служат земельные участки или объекты недвижимости с улучшениями, выступающие в качестве запасов, предназначенных для продажи.

Фиксированные активы – это осязаемые и неосязаемые активы, которые разделяются на две широкие категории:

- Основные активы (основные средства), т.е. активы, которые предполагается использовать в деятельности предприятия на постоянной основе – в том числе земельные участки, здания, машины и оборудование, накопленная амортизация и другие виды активов, определение которых позволяет отнести их к данной категории.

• Прочие долгосрочные активы, т.е. активы, которые не предполагается использовать в деятельности предприятия на постоянной основе, но которые, как ожидается, будут находиться в собственности в течение длительного срока – в том числе долгосрочные инвестиции и долгосрочная дебиторская задолженность, гудвилл, расходы будущих периодов, патенты, товарные знаки и другие аналогичные активы.

Стоимость в использовании – это тип стоимости, основанный на вкладе, вносимом данным имуществом в стоимость того предприятия, частью которого оно является, безотносительно к наиболее эффективному использованию этого имущества или к величине денежной суммы, которая могла бы быть получена от его продажи. Таким образом, речь идет о стоимости конкретного имущества для конкретного пользователя при конкретном варианте использования, а потому – не связанной с рынком.

Стоимость активов при их существующем использовании основывается на предположении о том, что такое использование будет продолжаться. Справедливая стоимость при существующем использовании – это особый случай применения определения справедливой стоимости. Справедливая стоимость излишних или инвестиционных активов основывается на их наиболее эффективном использовании, вне зависимости от того, является ли таковым существующее или какое-либо альтернативное использование.

Стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке.

Выводы: учитывая цели оценки - определение справедливой стоимости для целей определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в соответствии с указанием Центробанка РФ № 3758-У от 25.08.2015 г., под справедливой стоимостью будем понимать рыночную стоимость, определенную в рамках МСО.

1.6. Перечень данных использованных при проведении оценки

Таблица 5. Описание полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование, вид документа	Реквизиты документа
1	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 74 033 606 2016-189	Копия документа от 06.10.2016г.
2	Договор купли-продажи недвижимого имущества №Д(КП)-010-010316	Копия документа от 01.03.2016г.
3	Акт приема-передачи жилого помещения (квартиры)	Копия документа от 01.03.2016г.
4	Технический паспорт на жилое помещение, инвентарный номер 152	Копия документа от 11.09.1991г.

Источник информации: ООО УК «РФЦ-Капитал»

1.7. Заявление о соответствии

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. Оценка была проведена в полном соответствии с нормативными актами, регламентирующими оценочную деятельность в Российской Федерации.
2. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
3. Содержащиеся в Отчете анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями, допущениями и ограничениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.
4. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
5. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости Объекта оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами

выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
7. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
8. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.
9. Имя и профессиональная квалификация оценщика представлена в разделе 2.3 Главы 2 настоящего Отчета об оценке.

ГЛАВА 2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

2.1. Сведения о Заказчике оценки

Сведения о Заказчике оценки представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 6. Сведения о Заказчике оценки

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Место нахождения, почтовый адрес:	455000, г. Магнитогорск, пр. К.Маркса, 212
Телефон, факс:	(3519) 256-025
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7444036805
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027402052347
Дата присвоения ОГРН	08.10.2002г. ИМНС РФ по Ленинскому району г. Магнитогорска Челябинской обл.
Банковские реквизиты:	Расчетный счет 40701810300001000568 в ОАО «Куб» г. Магнитогорск корсчет 30101810700000000949 БИК 047516949

Источник информации: ООО УК «РФЦ-Капитал»

2.2. Сведения об Оценочной организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор

Таблица 7. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «АНАЛИТИЧЕСКИЙ КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» (ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»)
Место нахождения:	127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 39, пом. III
Почтовый адрес:	127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 39
Телефон, факс:	+7(495)775-28-18
Электронная почта:	info@dpo.ru
Сайт в сети Интернет	http://www.dpo.ru/
Номер и дата регистрации МРП	001.401.163 от 26 февраля 1998 года
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7710277867
КПП	770701001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027739644800
Дата присвоения ОГРН	28.11.2002 г.
Сведения о страховом полисе оценочной организации:	Полис страхования ответственности оценщика №0603 049721 серия ПООЦ от 08.12.2016г., страховщик АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН», срок действия с 01.01.2017г. по 31.12.2017г., страховая сумма (лимит возмещения) 550 000 000 (пятьсот пятьдесят миллионов) руб., в т.ч. по одному страховому случаю 550 000 000 (пятьсот пятьдесят миллионов) руб.
Банковские реквизиты:	Расчетный счет № 40702810601990000336 АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; Корреспондентский счет № 30101810200000000593, БИК № 044525593

Источник информации: ООО «Аналитический консультационный центр «Департамент профессиональной оценки»

Исполнитель полностью соответствует требованиям ст. 15.1. Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах:

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета никакие сторонние организации и специалисты (в том числе Оценщик) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемых только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

2.3. Сведения об Оценщике

Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора с юридическим лицом (оценочной организацией – Исполнителем), представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 8. Сведения об Оценщике

Реквизит	Значение
ФИО оценщика	Крылова Ксения Александровна
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессионального знаний в области оценочной деятельности	Диплом Финансовой академии при Правительстве Российской Федерации, 2000 г., диплом БВС № 0431285. Свидетельство о повышении квалификации в НОУ «Институт профессиональной оценки» по программе «Оценочная деятельность» № 256/2003; Свидетельство о повышении квалификации НОУ «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)» по программе «Оценочная деятельность» № 234
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщика	Членство в СРО ООО «Российское общество оценщиков» от 21.12.2007г. (регистрационный №002101, свидетельство №0022816 от 23.12.2016г.)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис: к договору № 433-121121/15/0321R/776/00001/5-002101 от 31.07.2015г., страхователь Крылова Ксения Александровна, состраховщики ОСАО «ИНГОССТРАХ», ОАО «АльфаСтрахование», срок действия с 01.01.2016г. по 30.06.2017г., страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет

Источник информации: ООО «Аналитический консультационный центр «Департамент профессиональной оценки»

ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Описание Объекта оценки составлено на основании визуального осмотра Объекта оценки и документов, предоставленных Заказчиком. Полученные данные об Объекте оценки были сведены Оценщиком в представленную ниже табличную форму.

Таблица 9. Количественные характеристики Объекта оценки.

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	1968
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	5 (пять)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	38%
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ³ %	(2017-1968)/ 125 = 39%
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Жилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – жилая. Фасад здания в хорошем состоянии, без видимых повреждений.
Вход в жилое помещение	Со двора
Состояние входной группы	Хорошее, ремонт не требуется

Источник: технический паспорт инвентарный номер 152 от 11.09.1991г.

3.2. Местоположение объекта оценки

Административный центр – рабочий поселок Солнечный находится в 394 километрах от города Хабаровска и в 38 км от города Комсомольска - на - Амуре.

Краткая история

Солнечный район образован 23 марта 1977 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР "Об образовании Солнечного района с центром в поселке городского типа Солнечном", расположенным в Центральной части Хабаровского края и граничащим на севере с районом имени Полины Осипенко, на северо-востоке с районами Ульчским, Комсомольским, на юге с Амурским, Хабаровским, на северо-западе с Верхне-Буреинским районом.

³ Метод срока жизни основан на том факте, что эффективный возраст (ЭВ) так относится к типичному сроку физической жизни (нормативному) (ТС), как накопленный физический износ к восстановительной стоимости, при чем под эффективным возрастом понимается время, которым оценивается продолжительность жизни здания, исходя из его физического состояния и других факторов, влияющих на его стоимость. Из этого соотношения вытекает следующая формула определения физического износа в процентах:

$$И_{\text{ф}} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ТС}} \times 100\%$$

Нормативный срок службы здания и группа капитальности определены по «Конспекту лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений» Ю.В.Бейлезона.

28 июня 1977 года решением 1-й сессии 16 созыва от 28.06.77 создан исполнительный комитет Солнечного районного Совета депутатов трудящихся, а с октября 1977 года – исполком Солнечного районного Совета народных депутатов, который прекратил свою деятельность 29 ноября 1991 года на основании постановления главы администрации района от 29.11.91 № 3/1 "О прекращении полномочий исполнительного комитета Солнечного районного Совета народных депутатов и его отделов". С 30 ноября 1991 года образована администрация Солнечного района".

Общая информация

На его территории - 20 населенных пунктов, объединенных в 11 муниципальных образований. Из них одно национальное село Кондон. Два поселка Амгунь и Джамку возникли в 70-е годы при строительстве БАМа. Десять населенных пунктов обеспечены централизованным электроснабжением, ведутся работы по газификации. 19 октября 1998 года было завершено строительство первой очереди пускового комплекса газопровода Комсомольск – на – Амуре – Солнечный.

Медицинскую помощь населению оказывают Центральная районная и одна участковая больница, две амбулаторных и шесть фельдшерско-акушерских пунктов.⁴

Таблица 10. Характеристика местоположения Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Адрес местоположения	Ул. Строителей, д.41, кв.68
Край	Хабаровский
Район	Солнечный
ПГТ	Солнечный
улица	Строителей
Окружающая застройка	Жилые дома
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Строителей
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины

Источник информации: ООО УК «РФЦ-Капитал»

Резюме: В целом местоположение Объектов оценки оценивается как хорошее, коммерческая привлекательность высокая. .

3.3. Идентификация объекта

Таблица 11. Идентификация объекта недвижимости

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Россия, Хабаровский край, Солнечный район, пгт Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68
Первичный объект недвижимости	5-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая трехкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	51,6
Этаж	5/5
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Строителей
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Евроремонт

⁴ <http://xn--80aseicflf.xn--p1ai/city/index.php>

Наименование	Характеристика
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 27-27/002-27/041/200/2016-815/2 от 12.05.2016г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Доверительное управление, аренда

Источник: технический паспорт инвентарный номер 152 от 11.09.1991г.

Таблица 12. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома)

Наименование	Характеристика
Стены наружные	Кирпич
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Ж/бетонные плиты
Фундамент	Д/о
Окна	Пластиковые
Вентиляция	Естественная вентиляция
Отопление	Центральное, водяное от городских сетей
Водопровод	Холодная и горячая вода от городских сетей
Канализация	В городской коллектор
Электроснабжение	От городских сетей 220V
Телефон	Есть
Интернет	Есть
Лифт	Нет
Мусоропровод	Нет
Охрана, дополнительные системы безопасности	Нет

Источник: технический паспорт инвентарный номер 152 от 11.09.1991г.

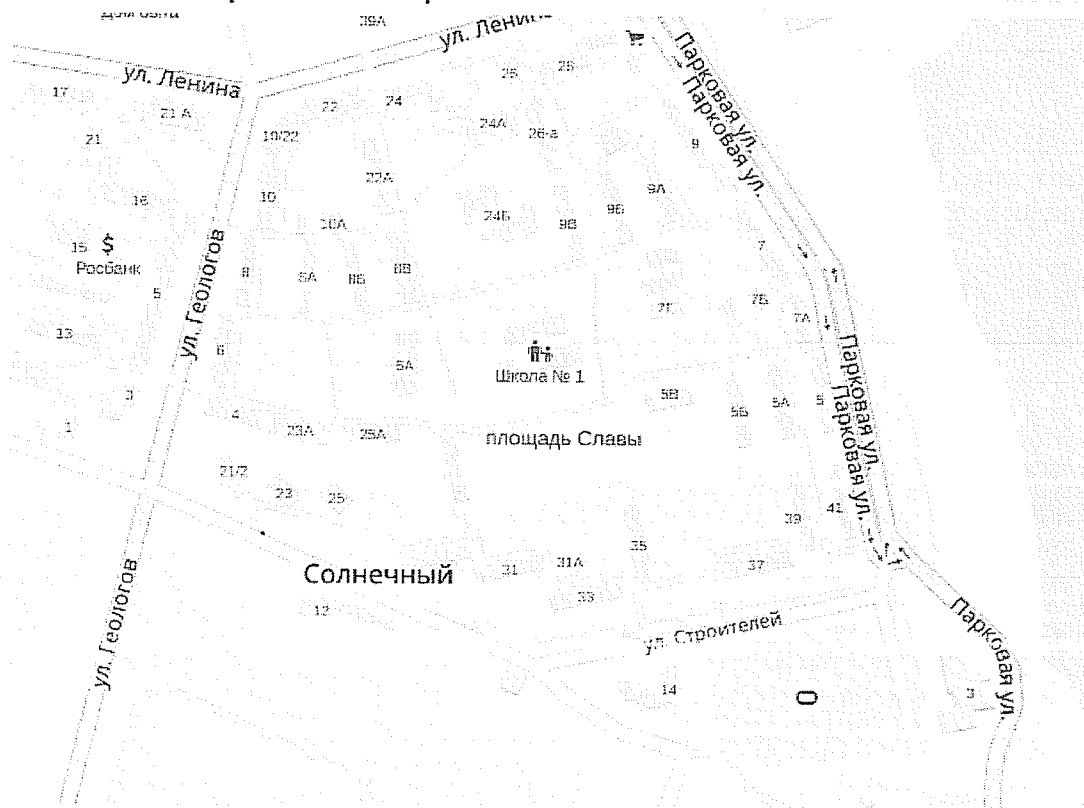
Таблица 13. Характеристики объекта оценки (жилого помещения)⁵

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м ²	51,6
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	5-ый этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Ламинат, кафель
Настенное покрытие	Обои, кафельная плитка
Потолочное покрытие	Отштукатурены, окрашены
Окна	Пластиковые
Состояние отделки	Евроремонт
Состояние инженерного оборудования	Не требует замены
Соответствие планировочных решений объекта оценки указанным решениям в технической документации	Соответствует

Источник: технический паспорт инвентарный номер 152 от 11.09.1991г.

⁵ Таблица составлена на основании техн. паспорта инвентарный номер 152 от 11.09.1991г.

Рисунок 1. Расположение на карте Объекта оценки



3.4. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Таблица 14. Анализ прав на Объект оценки

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Жилая трехкомнатная квартира общей площадью 51,6 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, пгт Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68	Общая долевая собственность № 27-27/002-27/041/200/2016-815/2 от 12.05.2016г.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 74 033 606 2016-189 от 06.10.2016г.
Субъект права на Объект оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	ООО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Наличие обременений	Доверительное управление, аренда		

Источник информации: ООО УК «РФЦ-Капитал»

3.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 15. Фотографии объекта оценки

Фото 1. Вход в подъезд

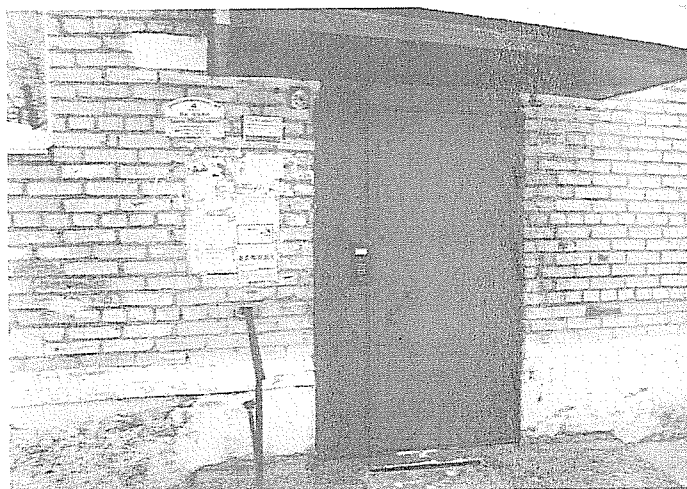


Фото 2. Комната №1

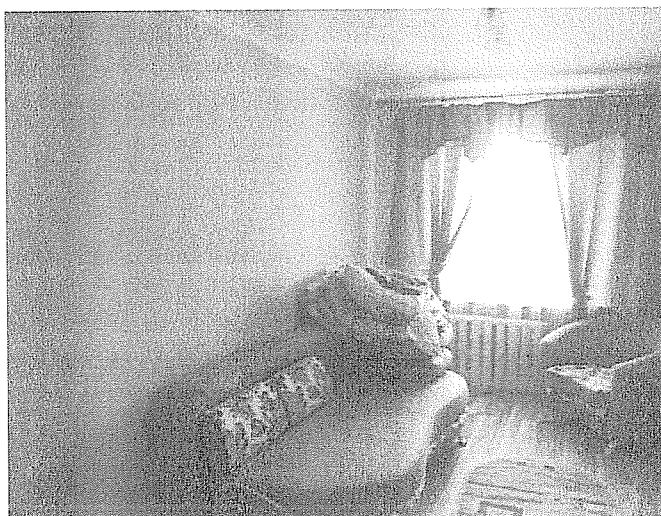


Фото 3. Комната №2

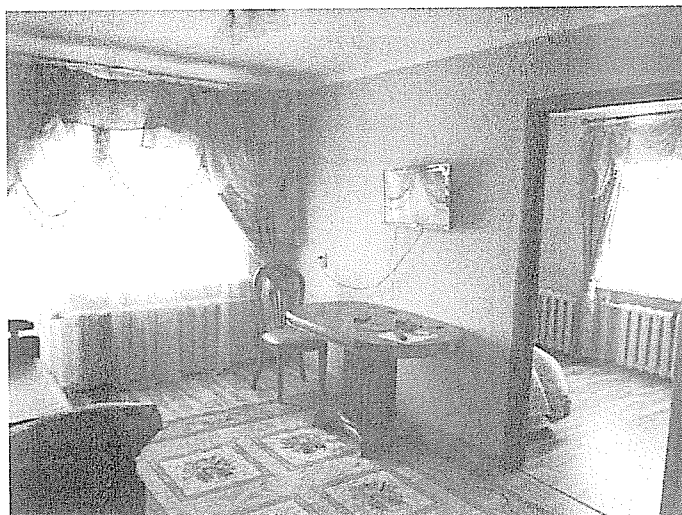


Фото 4. Комната №3



Фото 5. Ванная комната

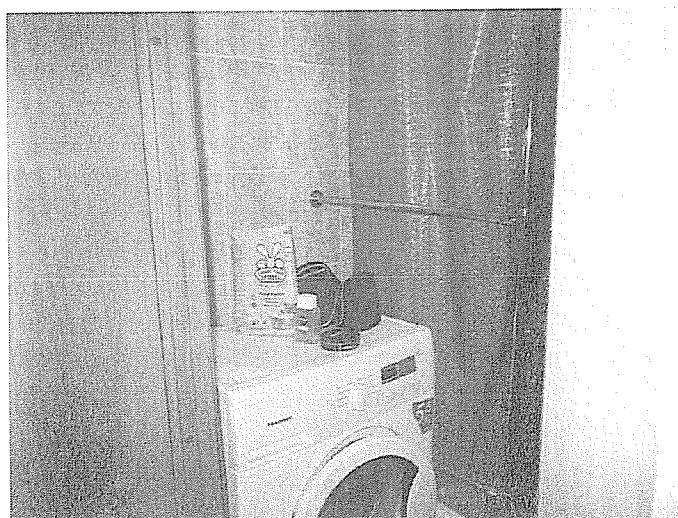
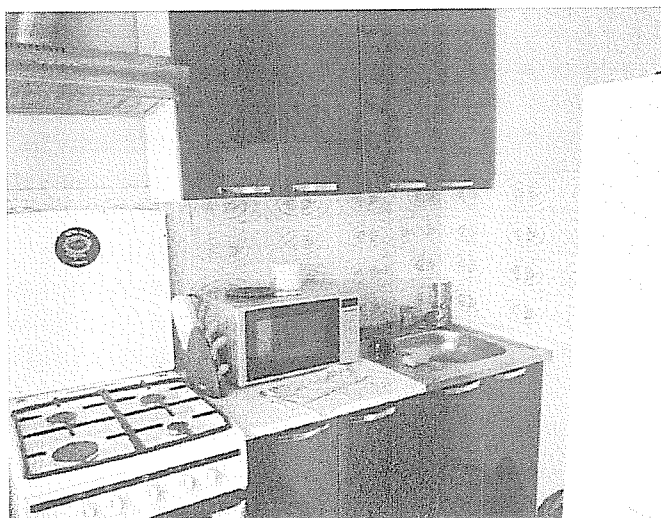


Фото 6. Кухня



ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. ОБЗОР РЫНКА МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Бюджетная политика

28 марта. Президент подписал федеральные законы о формировании основных направлений бюджетной, налоговой и таможенно-тарифной политики в качестве единого документа, используемого при составлении проекта федерального закона о федеральном бюджете.

30 марта. Правительством было подписано постановление об определении величины прожиточного минимума в целом по России за IV квартал 2016 года в размере 9691 рубль, для трудоспособного населения – 10 466 рублей, пенсионеров – 8000 рублей, детей – 9434 рубля. Снижение составило примерно 2-2,5% по сравнению с уровнем III квартала 2016 года (в III квартале 2016 года прожиточный минимум составлял 9889 рублей, 10 678 рублей, 8136 рублей и 9668 рублей соответственно для перечисленных категория граждан).

Напомним, показатель прожиточного минимума используется для оценки уровня жизни населения при разработке государственных социальных программ, при установлении размеров минимальной заработной платы, минимальной пенсии по старости и других социальных выплат. Кроме того, размер прожиточного минимума учитывается при установлении величины не облагаемого налогами минимума доходов граждан.

Денежно-кредитная политика

24 марта. Банк России снизил ключевую ставку на 25 б.п. до 9,75% годовых. Регулятор отмечает, что данное решение обусловлено снижением инфляционных рисков. Так, в марте, по предварительной оценке, годовые темпы прироста потребительских цен снизились до 4,3% по сравнению с 5,0% в январе. В то же время, Банк России подтвердил планы сохранения умеренно жестких денежно-кредитных условий в целях стимулирования сбережений и укрепления тенденции к устойчивому замедлению инфляции. Это должно обеспечить достижение целевого ориентира по индексу потребительских цен в 4% до конца 2017 года.

Общие вопросы

17 марта. РСПП опубликовал доклад «О состоянии делового климата в 2016 году», основанный на опросе предпринимателей. Опрос проводился в период с сентября 2016 г. по январь 2017 г. 67,5% респондентов относится к крупному бизнесу, 11,9% – среднему и 20,6% – малому. Согласно проведенному опросу, 47,8% респондентов считают, что деловой климат в 2016 году ухудшился, 29,7% — что ничего не изменилось, и 22,5% - что состояние делового климата улучшилось. Среди ключевых проблем, мешающих предпринимательской деятельности в России, предприниматели называют, как и в прошлом году, снижение спроса, недостаток квалифицированных кадров, рост цен, коррупцию и чрезмерное контрольно-надзорное давление на бизнес.

17 марта. Международное рейтинговое агентство Standard & Poor's повысило прогноз по суверенному кредитному рейтингу России со «стабильного» до «позитивного». Кредитный долгосрочный рейтинг по обязательствам в иностранной валюте подтвержден на уровне «BB+», в национальной валюте – на уровне «BBB-». Мотивом данного решения S&P по прогнозу рейтинга послужило улучшение перспектив экономического роста: по оценке S&P, средние темпы роста ВВП России в ближайшие три года составят 1,7%. Вместе с тем, риск крупного оттока капитала в последнее время снизился на фоне смягчения внешнего давления. Процесс адаптации к низким ценам на нефть проходит относительно успешно, госдолг остается на низком уровне. Другие международные агентства оценивают кредитную устойчивость РФ в валютных обязательствах следующим образом: Moody's на уровне «Ba1» со стабильным прогнозом и Fitch на уровне «BBB-» также со стабильным прогнозом. По обязательствам в национальной валюте Россия располагает рейтингом инвестиционного уровня («BBB-») от агентств Fitch и S&P.

28 марта. Москва опустилась еще на одну позицию в очередном рейтинге Мировых финансовых центров, заняв 85-е место из 88 городов (Санкт-Петербург также опустился на одну позицию до 86-го места) после значительного падения роста в предыдущем рейтинге (с 67 до 84 места). Рейтинг разработан лондонским

коммерческим исследовательским центром Z/Yen и основывается одновременно на макроэкономических показателях и опросах. Как отмечается в документе, Москва обладает одним из самых больших репутационных барьеров – показатели опросов хуже, чем оценки на основе количественных показателей. Напомним, что согласно дорожной карте, рассчитанной на 2013–2018 гг. Москва должна была достигнуть 25-ой позиции в рейтинге еще в 2015 году. Статус крупнейшего финансового центра получил Лондон, второе место занял Нью-Йорк.

Международные новости

7 апреля. Международное рейтинговое агентство Fitch Investors Service снизило суверенный кредитный рейтинг ЮАР по обязательствам в иностранной валюте до уровня “BB+” с предыдущей отметки “BBB-” со стабильным прогнозом; аналогичное решение тремя днями ранее приняло агентство Standard&Poor’s (с отрицательным прогнозом). Тем самым два международных агентства перевели кредитный рейтинг страны из инвестиционной категории в спекулятивную; по обязательствам в национальной валюте ЮАР сохраняет инвестиционный рейтинг от S&P и Moody’s. Причиной пересмотра рейтинга послужили перестановки в правительстве страны, предпринятые в связи с планами радикальных социально-экономических реформ. Проведя пересмотр рейтинга, агентства S&P и Fitch выразили сомнение в действиях правительства ЮАР, в частности отметив, что о бюджетной консолидации в намеченных реформах речь не идет.

Прогнозы

22 марта. Citibank представил прогноз развития российской экономики в 2017–2021 гг., приведенный в таблице ниже.

Таблица 16. Прогноз макроэкономических показателей России на период 2017–2021 гг.

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Темп роста ВВП	-0,2	2,0	2,3	2,4	2,5	2,5
Инфляция ИПЦ, среднегодовая	7,0	4,0	4,1	4,0	4,1	4,0
Ключевая ставка ЦБ, на конец года	10,6	9,5	8,0	7,2	6,5	6,5
Счёт текущих операций, % ВВП	1,7	2,0	1,8	1,6	1,4	1,5
Баланс консолидированного бюджета, % ВВП	-3,7	-3,2	-2,2	-1,2	0,0	0,0
Государственный долг, % ВВП	13,5	16,6	17,2	17,8	18,3	18,8
Ставка по 10-летним облигациям, %	8,9	7,9	7,3	6,7	6,2	6,2
Курс доллара США, руб. среднегодовой	67,0	59,1	62,5	63,7	61,7	59,6
Курс евро, руб. среднегодовой	74,1	63,0	65,4	68,6	70,6	72,2

Источник: Citibank

6 апреля. Минэкономразвития обновил прогноз развития российской экономики в 2017–2020 гг. Прогноз рассчитан в двух сценариях и приведен в таблице ниже.

Таблица 17. Прогноз макроэкономических показателей России на период 2017–2020 гг. от Минэкономразвития

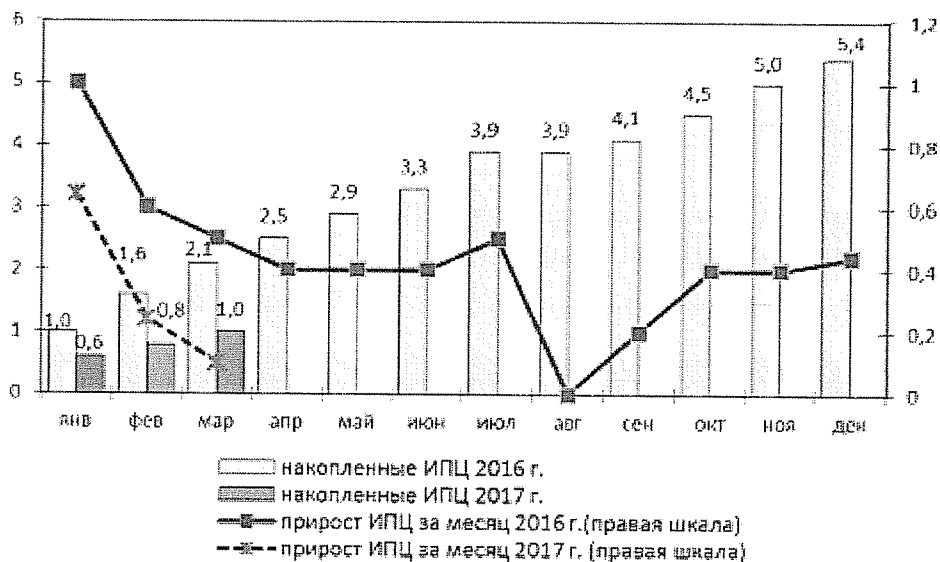
Показатель	Сценарий	2016	2017	2018	2019	2020
Нефть «ЮРАЛС», S/bbl	Базовый, целевой	41,7	45,6	40,8	41,6	42,4
Темп роста ВВП, %	Базовый	-0,2	2,0	1,5	1,5	1,5
	Целевой	-0,2	2,0	1,7	2,5	3,1
Номинальный ВВП, млрд. руб.	Базовый	86 044	92 552	96 797	101 983	107 764
	Целевой	86 044	92 552	96 888	103 160	110 671
Дефлятор ВВП, %	Базовый	3,6	5,5	3,0	3,8	4,1
	Целевой	3,6	5,5	2,9	3,9	4,0
Инфляция, % дек./дек.	Базовый	5,4	3,8	4,0	4,0	4,0
	Целевой	5,4	3,8	4,0	4,0	4,0

Показатель	Сценарий	2016	2017	2018	2019	2020
Инфляция, %в сред. за год	Базовый	7,1	4,0	4,0	4,0	4,0
	Целевой	7,1	4,0	4,0	4,0	4,0
Курс доллара (в среднем за год)	Базовый	66,9	64,2	69,8	71,2	72,7
	Целевой	66,9	64,2	69,6	70,7	71,8
Промышленное производство, %	Базовый	1,3	2,0	2,1	2,1	2,0
	Целевой	1,3	2,0	2,1	2,1	2,0
Розничный товарооборот, %	Базовый	-5,2	1,9	2,6	2,5	2,4
	Целевой	-5,2	1,9	2,9	3,0	3,3
Инвестиции, %	Базовый	-0,9	2,0	2,2	2,0	2,1
	Целевой	-0,9	2,0	3,9	6,8	9,8
% ВВП	Базовый	17,0	17,0	17,4	17,6	17,7
	Целевой	17,0	17,0	17,7	18,6	19,9
Реальные располагаемые доходы населения, %	Базовый	-5,9	1,0	1,5	1,2	1,1
	Целевой	-5,9	1,0	1,9	2,0	2,5
Реальная зар.плата, %	Базовый	0,7	1,3	2,7	1,3	1,3
	Целевой	0,7	1,3	2,9	1,9	2,5
Номинальная з/п, %	Базовый	7,8	5,4	6,8	5,3	5,3
	Целевой	7,8	5,4	6,7	6,2	6,6
Производительность труда, %	Базовый	0,1	1,9	1,6	1,8	1,9
	Целевой	0,1	1,9	1,8	2,1	2,9
Безработица, %	Базовый	5,5	5,2	5,0	4,9	4,9
	Целевой	5,5	5,2	5,0	4,8	4,6

Источник: Минэкономразвития

Инфляция

Рисунок 2. Динамика индекса потребительских цен (%)



В марте 2017 года инфляция продолжила ставить новые рекорды. За месяц потребительские цены выросли всего на 0,1%, а за первый квартал прирост составил 1,0% (2,1% в первом квартале 2016 года). В годовом выражении инфляция снизилась до 4,3% против 4,6% месяцем ранее.

Цены на продукты выросли за месяц на 0,1% (3,5% в годовом выражении), цены на непродовольственные товары повысились в марте на 0,2% (4,9% в годовом выражении). Прирост цен на платные услуги был

нулевым (4,2% в марте 2017 г. к марту 2016 г.).

В последние месяцы инфляция снижается быстрее, чем прогнозировалось ранее. Благоприятная ситуация с инфляцией сложилась под влиянием ряда факторов, среди которых стоит отметить ощутимое укрепление обменного курса рубля, сохраняющуюся низкую потребительскую активность, снижение инфляционных ожиданий. Важную роль в закреплении этих положительных (с точки зрения инфляции) тенденций сыграла жесткая и последовательная политика Банка России.

На последнем заседании Совета директоров Банка России (состоявшемся 24 марта), было принято решение снизить ключевую ставку на 0,25 п.п. – до 9,75%. Несмотря на значимое замедление инфляции, регулятор не торопится резко снижать ставки и действует предельно осторожно. При сохранении текущих тенденций в середине года инфляция может снизиться ниже 4,0%, а шансы на достижения целевого ориентира по итогам текущего года в настоящий момент оцениваются достаточно высоко.

Базовый индекс потребительских цен составил в марте 0,2%, а в годовом выражении базовая инфляция снизилась до 4,5% против 5,0% месяцем ранее и 6,0% по итогам 2016 года.

Индекс базовой инфляции, рассчитанный ЭЭГ (исключающий поведение цен на продукты питания и ряд других непродовольственных товаров и платных услуг), в марте составил 0,15%. В годовом выражении данный показатель снизился до 4,2% против 4,7% месяцем ранее и 5,8% по итогам 2016 года. Таким образом, базовая инфляция в годовом выражении приблизилась к минимальным уровням за весь постсоветский период.

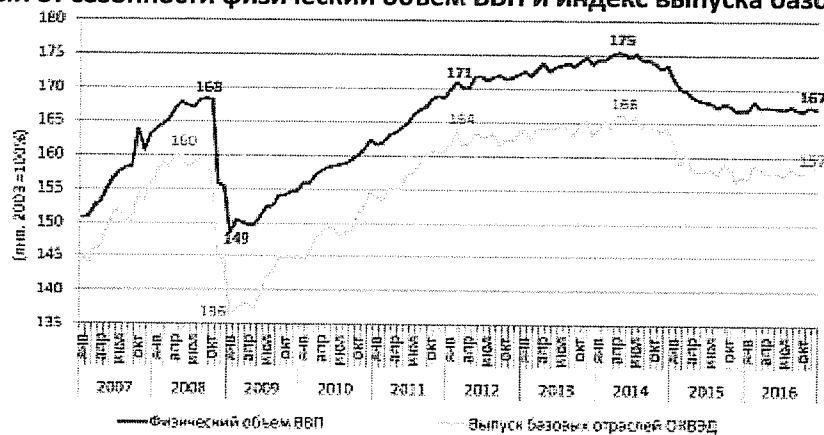
Индексы потребительских цен (ИПЦ и БИПЦ), очищенные от влияния сезонных факторов, снизились до 0,1-0,2% в феврале-марте 2017 года. Синхронная динамика индексов свидетельствует о том, что в основе наблюдаемого ослабления инфляции лежат именно фундаментальные факторы (описанные выше).

Валовой внутренний продукт

Производство

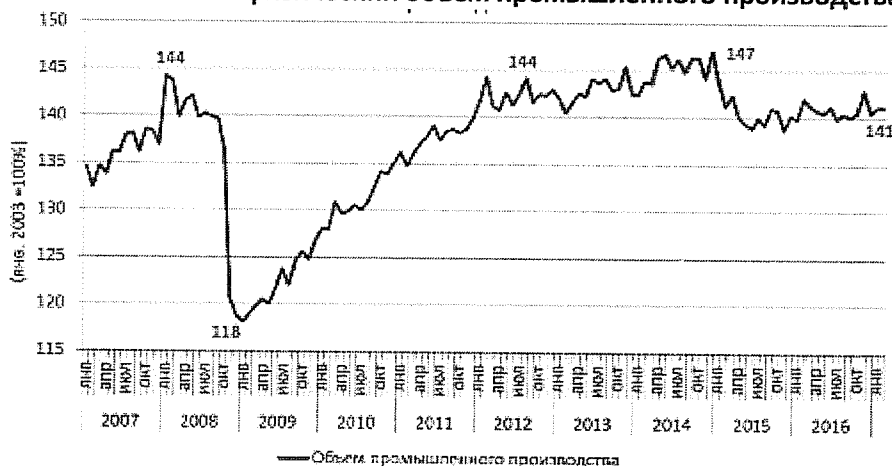
В январе-феврале 2017 г. показатели реального сектора российской экономики продемонстрировали в основном негативную динамику. Месячные оценки Минэкономразвития динамики реального ВВП пока не опубликованы, однако индекс выпуска по базовым видам экономической деятельности в январе-феврале в годовом сопоставлении сократился на 0,4%. Промышленное производство уменьшилось на 0,3%, причем сокращение пришлось главным образом на февраль (-2,7%). Февральское сокращение было в значительной мере обусловлено календарным фактором. Во-первых, прошлый год был високосный, а во-вторых, в текущем году праздничным было не только 23, но и 24 февраля, в результате чего рабочих дней в феврале было 18 вместо обычных 20. По оценкам ЦМАКП, с устранением календарного эффекта промышленное производство в феврале показало рост на величину до 2,2-2,3%. В то же время негативная динамика сохранилась в строительном секторе (-3,5%), а также в сфере телекоммуникационных услуг (-3,8%). Также в январе-феврале сократился до 0,4% темп роста выпуска в сельском хозяйстве. В то же время значительный рост в годовом выражении продемонстрировал грузооборот транспорта (6,1%).

Рисунок 3. Очищенный от сезонности физический объем ВВП и индекс выпуска базовых отраслей ОКВЭД



В промышленности в январе-феврале значительный рост по сравнению с январем- февралем 2016 г. продемонстрировали производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (16,0%), производство кожи и изделий из кожи (11,3%), целлюлозно-бумажное производство (10,2%), производство машин и оборудования (9,7%) и химическое производство (8,5%). Вместе с тем существенное падение выпуска в январе-феврале продемонстрировало производство прочих транспортных средств и оборудования (-20,2%), металлургическое производство (-11,6%), а также производство кокса и нефтепродуктов (-3,0%).

Рисунок 4. Очищенный от сезонности физический объем промышленного производства



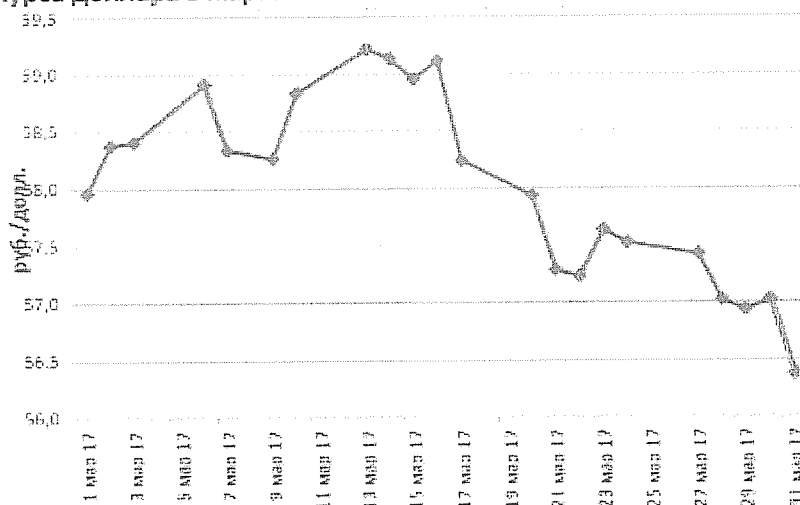
Потребление, инвестиции Несмотря на значительное снижение инфляции, а также рост реальной заработной платы (2,3%) и реальных доходов населения (1,0%), в январе-феврале продолжилось сокращение оборота розничной торговли (-2,5%) и объема предоставленных населению платных услуг (-0,2%). Темп изменения инвестиций в основной капитал Росстатом с прошлого года публикуется только с квартальной частотой, однако судя по продолжающемуся спаду в строительстве, инвестиционная активность в январе-феврале скорее всего не перешла к восстановительной динамике.

Валютный рынок

Средний курс рубля к доллару в марте сложился на уровне 58,10 руб./долл.; таким образом, по сравнению с февралем, номинальное укрепление составило 0,5%. Повышательное давление на курс рубля, по оценкам аналитиков, было обусловлено ростом интереса нерезидентов к рынку ОФЗ на фоне увеличивающихся реальных процентных ставок. Внутримесячная динамика курса (ослабление в первой половине месяца, укрепление во второй) отражала изменение нефтяных котировок. По состоянию на конец марта курс доллара составил 56,38 руб. против 57,94 руб. на конец февраля. Реальное укрепление рубля к доллару по сравнению с февралем сложилось в размере 0,3%, а по сравнению с декабрем 2016 г. – в размере 6,7%. Средний курс рубля к евро в марте сложился на уровне 62,05 руб./евро (укрепление на 0,2% по отношению к февральскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 60,60 руб. против 61,26 руб. на конец

февраля. Реальный курс рубля к евро в марте снизился на 0,1% по сравнению с февралем; по сравнению с декабрем 2016 г., ослабление составило 5,9%.

Рисунок 5. Динамика курса доллара в марте 2017г.



Реальный эффективный курс рубля к иностранным валютам в марте не изменился по сравнению с февралем; по сравнению с декабрем 2016 г., укрепление составило 5,4%.⁶

4.2. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

⁶ Источник: http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2017_04.pdf

1. земельные участки

В соответствии с Земельным Кодексом РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населённых пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населённых пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух – четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- промышленная недвижимость:
 - заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;

- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
 - паркинги, гаражи, автосервисы;
 - склады, складские помещения.
4. **недвижимость социально-культурного назначения:**
- здания правительственных и административных учреждений;
 - культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
 - религиозные объекты.

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

4.3. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК, ИТОГИ 1 КВАРТАЛА⁷

Специалисты федерального портала «Мир квартир» посмотрели, как изменился за I квартал 2017 года вторичный рынок недвижимости в регионах России, и проанализировали, насколько существенны эти изменения. В исследование были включены 69 крупнейших городов страны с населением более 300 тысяч человек. Анализ данных выявил, что в большинстве локаций сохраняется тренд на понижение.

За первые три месяца года в пятерке лидеров рейтинга произошли определенные изменения. Незамного, но все же сократилась разница в ценах между Москвой и Санкт-Петербургом. Столица продолжает терять в стоимости как квадратного метра, так и средней цены квартиры. К концу марта «квадрат» в среднем стоил 213 659 рублей, что на 2,8% меньше, чем в начале года; средняя цена лота составляла 11 786 275 рублей (— 1,2% к началу года). Питер же, наоборот, прирастил стоимость и «квадрата», и квартиры — на 2,5% и 3,3% соответственно. Средний метр здесь стоит 105 437 рублей, а средняя квартира — 7 305 892 рубля.

На третье место уверенно вышел Сочи, отняв «бронзу» у Московской области. Если к началу января черноморский город уступал Подмосковию 100 рублей с квадратного метра, то к началу апреля разрыв составил уже 7000 руб./кв. м в пользу курорта. В результате средний ценник на сочинский вторичный «квадрат» приблизился к 87 404 руб./кв. м, а средняя стоимость квартиры достигла 6 130 384 рублей.

На четвертом месте по цене квадратного метра оказался Владивосток — 82 290 рублей, а Московская область только на пятом — 80 485 рублей. Однако для покупки средней квартиры в Подмосковье понадобится больше средств, чем во Владивостоке — 4 269 128 рублей против 3 905 555 рублей.

Звание самого дешевого города из тех, которые насчитывают более 300 тысяч жителей, не первый год достается Магнитогорску. По данным Mirkvartir.ru, здесь и на этот раз самая низкая цена квадратного метра — 30 950 рублей. Что же касается средней стоимости лота, то в этой номинации победил Курган с показателем 1 580 348 рублей при средней цене «квадрата» 31 120 рублей. Магнитогорск, где квартиру можно купить в среднем за 1 634 318 рублей, оказался лишь на втором месте. Среди дешевых городов также можно отметить Махачкалу (32 613 рублей за «квадрат», 2 041 759 рублей — за квартиру), Новокузнецк (35 922 руб./кв. м и 1 990 226 рублей) и Нижний Тагил (36 534 руб./кв. м и 1 858 486 рублей).

«Если сравнить итоги I квартала на первичном и вторичном рынках, то можно заметить интересную тенденцию: в 18 из 69 исследуемых городов квадратный метр новостроек уже стоит дороже «квадрата» на регулярном рынке, — замечает Павел Луценко, генеральный директор федерального портала «МИР КВАРТИР». — К таким городам относятся, в частности, Архангельск, Белгород, Владивосток, Мурманск, Саранск, Симферополь, а также Ленинградская область, где «вторичка» дешевле почти на 20%. Вряд ли эти цифры имеют отношение к так называемой «новой вторичке», то есть к домам, построенным за последнее десятилетие, скорее всего показатели снижают стремительно дешевеющий жилой фонд прошлого века —

7 Источник: <http://journal.mirkvartir.ru/analytics/2017/04/03/itogi-i-kvartala-4etvert-gorodov-rossii-cenit-vtoricky-desevle-novostroek/>

хрущевки, брежневки и даже сталинки – дома, устаревшие не только физически, но и морально, с неудобными планировками и изношенными коммуникациями».

Вплотную сблизилась цены «первички» и «вторички» в Подмоскowie и Санкт-Петербурге. Среди основных причин этого сближения можно назвать улучшенные качественные характеристики возводимого жилья и доступность ипотеки на него. Банки и застройщики предлагают льготы при кредитовании новостроек и индивидуальные условия по обслуживанию ипотечного кредита. Регулярный же рынок не отличается такой лояльностью к ипотечным заемщикам, ставки здесь выше, поэтому продавцам «вторички», чтобы реализовать жилье, приходится снижать цены.

Дешевающее большинство

Положительная коррекция цены квадратного метра отмечена в 17 городах из 69, в 53 городах «квадрат» стал дешевле. В то же время общая стоимость квартиры выросла в 28 исследуемых локациях, снизилась – в 41.

Наиболее высокий прирост квадратного метра отмечен в Чите (+4,4%), Казани и Улан-Удэ (по +3,1%), Сочи и Архангельске (по +3%).

Более всего выросла средняя стоимость квартир в Твери (+4,9%), Оренбурге (+4,7%), Новокузнецке (+4,5%), Курске и Иркутске (по +4,2%).

Самая большая отрицательная динамика по цене «квадрата», согласно данным портала, зафиксирована в Ставрополе (–5,5%), Орле (–5,4%), Пензе (–4,9%), Новосибирске (–4,8%) и Кургане (–4,7%).

Существенней всего упали средние цены на квартиры в Самаре (–6,8%), Пензе (–6,2%), Новосибирске (–5,9%), Ставрополе (–5,8%) и Севастополе (–5,4%).

В среднем по России прирост по метрам составил минус 1,2%, а по цене предложения – минус 0,6%.

«В 17 регионах из 69, например, в Твери, Оренбурге, Курске, Туле и Барнауле, наблюдались разнонаправленные тенденции, когда цена квадратного метра падала, а общая стоимость лота увеличивалась, – обращает внимание Павел Луценко. – Такая динамика означает, что с рынка вымываются квартиры небольшого метража. При этом почти в половине городов (33 из 69) снизили свои значения оба показателя, что дает все основания говорить о дальнейшем тренде на понижение. Вряд ли стоит в текущей экономической ситуации рассчитывать на скорое оживление рынка».

Таблица 18. Цены на квартиры вторичного рынка в городах России

№	Город	Ср. цена, руб./кв. м	Прирост за I квартал	Ср. цена квартиры, руб.	Прирост за I квартал
1	Москва	213659	–2,8%	11786275	–1,2%
2	Санкт-Петербург	105437	2,5%	7305892	3,3%
3	Сочи	87404	3,0%	6130384	–3,9%
4	Владивосток	82290	–2,9%	3905555	–1,5%
5	Московская область	80485	–4,2%	4269128	–2,9%
6	Севастополь	77819	–1,5%	4412159	–5,4%
7	Якутск	73690	–0,9%	4086300	3,1%
8	Симферополь	73251	–2,3%	4218424	–2,7%
9	Хабаровск	70859	2,4%	4158051	3,6%
10	Казань	70435	3,1%	3894014	–2,1%
11	Екатеринбург	70382	1,0%	3961198	–4,0%
12	Сургут	67264	–1,9%	4292192	–2,0%
13	Нижний Новгород	63864	0,3%	3708725	0,8%
14	Ростов-на-Дону	61765	–0,1%	3174790	–2,9%
15	Белгород	60667	–0,7%	3614914	2,7%

№	Город	Ср. цена, руб./кв. м	Прирост за 1 квартал	Ср. цена квартиры, руб.	Прирост за 1 квартал
16	Тюмень	60264	-1,3%	3509953	-0,1%
17	Калуга	59637	-1,9%	3159267	-2,7%
18	Самара	59619	-2,3%	3309532	-6,8%
19	Новосибирск	58866	-4,8%	3119075	-5,9%
20	Уфа	58631	-4,6%	3415795	-5,0%
21	Ленинградская область	58288	0,9%	2693547	-2,1%
22	Калининград	57825	-1,9%	3172409	-4,3%
23	Иркутск	57204	1,1%	3085558	4,2%
24	Архангельск	56801	3,0%	2798301	-0,7%
25	Тула	56126	-2,0%	3445451	4,1%
26	Краснодар	55710	-0,6%	3431124	2,5%
27	Чита	53387	4,4%	3039038	3,5%
28	Красноярск	52449	-3,5%	2650499	-3,5%
29	Томск	52416	2,8%	2325642	3,5%
30	Пермь	50661	-2,6%	2884062	-1,6%
31	Владимир	50274	-0,4%	2870135	1,3%
32	Ярославль	49837	-2,5%	2900425	3,2%
33	Тверь	48561	-4,1%	3059332	4,9%
34	Мурманск	47233	-1,1%	2468636	-0,4%
35	Улан-Удэ	47224	3,1%	2472296	2,7%
36	Саранск	46564	-0,8%	2445384	2,5%
37	Кемерово	46274	0,8%	2241889	-2,2%
38	Липецк	46242	2,6%	2513875	3,3%
39	Ижевск	45990	1,7%	2387570	1,4%
40	Киров	45852	-4,4%	2103286	-2,4%
41	Набережные Челны	45666	-4,1%	2589530	-4,2%
42	Чебоксары	45611	-0,5%	2357094	0,0%
43	Омск	45090	-2,0%	2555232	1,1%
44	Барнаул	44679	-0,3%	2434054	3,7%
45	Иваново	44619	-2,0%	2287924	0,4%
46	Волгоград	44530	-2,7%	2492050	-1,1%
47	Рязань	44414	-1,7%	2421886	-4,3%
48	Вологда	44396	-0,9%	2242874	-2,5%
49	Тольятти	43639	1,5%	2755263	2,4%
50	Воронеж	43189	-0,8%	2473941	-3,0%
51	Смоленск	42928	-2,1%	2392230	0,9%
52	Оренбург	42694	-3,1%	2406309	4,7%
53	Пенза	42575	-4,9%	2078040	-6,2%
54	Орел	41318	-5,4%	2230282	-3,3%
55	Владикавказ	41308	-0,6%	2664166	-0,9%
56	Астрахань	41196	-3,9%	2361286	-2,3%
57	Саратов	40804	-3,1%	2155555	-1,7%
58	Курск	40311	-1,3%	2143258	4,2%
59	Ульяновск	39982	-3,1%	2273813	-4,9%

№	Город	Ср. цена, руб./кв. м	Прирост за I квартал	Ср. цена квартиры, руб.	Прирост за I квартал
60	Челябинск	39621	-1,7%	2284766	1,5%
61	Череповец	37690	-0,8%	2119095	-4,6%
62	Волжский	37549	-1,2%	2093162	-0,9%
63	Ставрополь	37032	-5,5%	2149405	-5,8%
64	Брянск	36832	-1,5%	2142473	2,1%
65	Нижний Тагил	36534	-1,5%	1858486	-0,3%
66	Новокузнецк	35922	1,8%	1990226	4,5%
67	Махачкала	32613	-2,0%	2041759	-3,1%
68	Курган	31120	-4,7%	1580348	-3,6%
69	Магнитогорск	30950	-0,4%	1634318	2,4%
	Среднее	54449	-1,2%	3038535	-0,6%

4.4. ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В ХАБАРОВСКОМ КРАЕ В МАРТЕ 2017г.⁸

Рынок недвижимости Хабаровска в марте восстановил свою тенденцию снижения, и средняя цена квадратного метра за месяц уменьшилась на 0,41% (276,8 рубля). К концу марта квадратный метр жилья в городе предлагался на продажу в среднем по 67805,39 рубля. По такой же цене основной показатель рынка недвижимости предлагался на продажу в середине лета прошлого года.

Итоговое снижение рынка за квартал оказалось ниже месячного (-0,37%) из-за того, что в феврале основной показатель рынка несколько приподнялся в цене. Это происходит каждый год на фоне снижении средней цены квадратного метра. Обычно в феврале или марте средняя цена квадрата замедляет снижение или даже происходит небольшой рост. В дальнейшем тенденция на спад восстанавливается и продолжается несколько месяцев, как правило, до самой осени.

Рисунок 6. Структура предложения по типу жилья

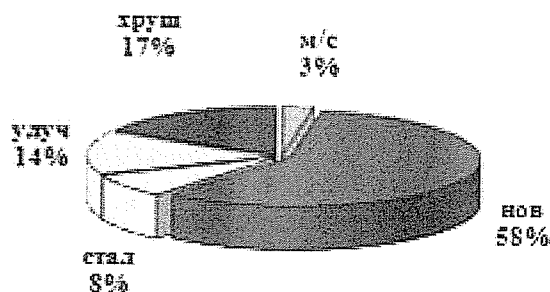


Рисунок 7. Структура предложения по количеству комнат

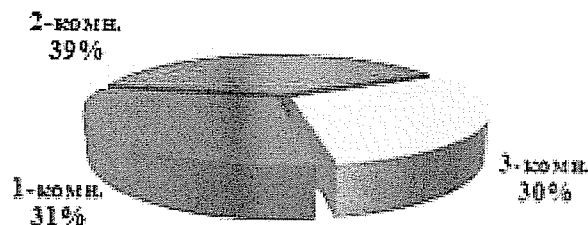
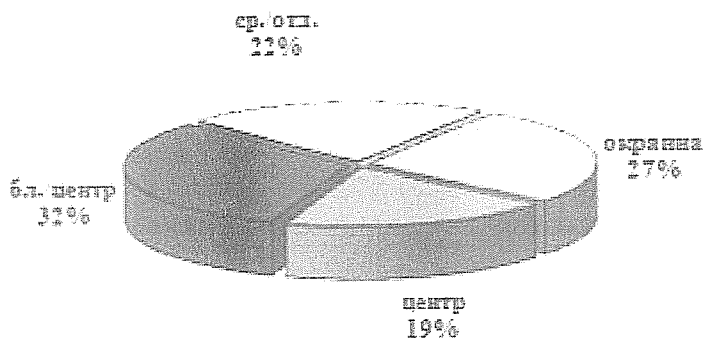


Рисунок 8. Структура предложения по районам престижности

⁸ Источник: <http://www.dvnovosti.ru/khab/2017/04/03/64418/>



В марте уменьшение средней стоимости квадратного метра жилья в Хабаровске было отмечено в большинстве сегментов рынка. А самое значительное падение цены наблюдалось в центре города и в средней отдаленности от него. В центре города дешевле стали запрашивать за квадратный метр у квартир улучшенной и новой планировки (в среднем на $-3,9\%$ и $-0,7\%$ соответственно). Причем снижение было у квартир этих планировок всех размеров.

Таблица 19. Средняя стоимость квадратного метра квартир в марте 2017г., в руб.

	Центр	Ближе к центру	В средней отдаленности	Окраина
малосемейки	119 047.62	77 419.35	53 854.17	71 011.45
новой планировки	93 524.87	76 314.32	64 132.59	55 879.72
сталинки	62 992.13	49 818.27	40 359.90	39 647.08
улучшенной планировки	70 535.71	61 442.98	59 190.21	52 052.59
хрущевки	76 691.82	62 210.24	56 900.51	52 633.61

В средней отдаленности лидерами снижения основного показателя рынка недвижимости в марте стали однокомнатные квартиры новой планировки ($-2,8\%$), одно- и двухкомнатные квартиры улучшенной планировки ($-3,3\%$ и $-6,7\%$ соответственно) и одно- и трехкомнатные «хрущевки» ($-1,2\%$ и -3%).

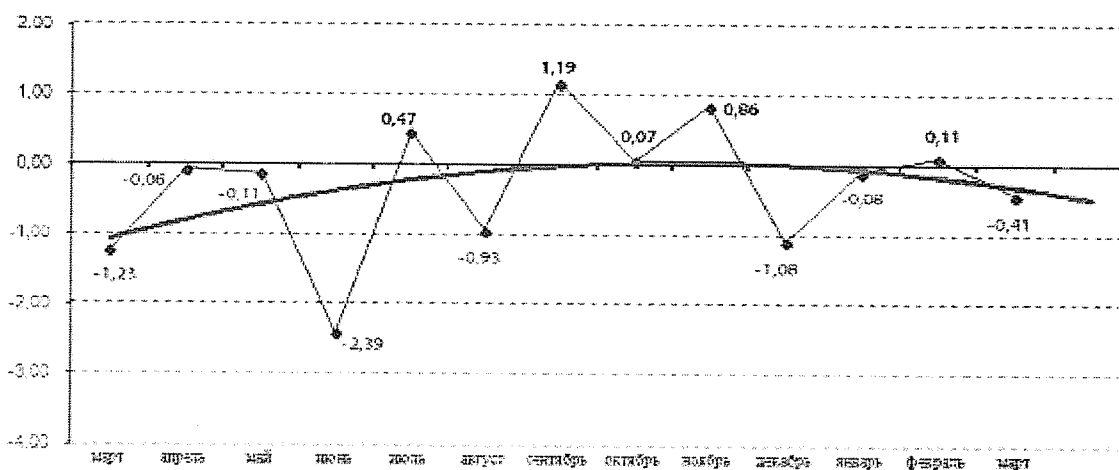
В некоторых сегментах рынка хотя и был отмечен рост стоимости квадрата, но ситуация в них не могла переломить общей тенденции рынка. Выросли за месяц лишь цены предложения на квадратный метр у трехкомнатных квартир новой планировки ближе к центру ($2,2\%$) и в средней отдаленности ($0,9\%$), у двухкомнатных квартир этой планировки в этом же районе престижности (2%) и у однокомнатных на окраинах ($3,9\%$).

Таблица 20. Средняя стоимость квартир по районам престижности на 01.04.2017г., в тыс. руб.

Центр			
	1-комн.	2-комн.	3-комн.
мало семейка	2 500.00	—	—
новой планировки	3 421.61	6 269.86	7 931.90
сталинка	1 886.00	3 916.67	4 341.11
улучшенной планировки	3 110.00	3 385.63	3 912.50
хрущевка	2 760.63	3 172.38	3 716.67
Ближе к центру			
мало семейка	1 600.00	—	—
новой планировки	2 926.49	4 383.49	5 424.72
сталинка	1 860.00	2 716.58	2 983.33
улучшенной планировки	2 218.75	2 780.00	3 365.00
хрущевка	2 213.53	2 658.50	3 075.00
Средней отдаленности			
мало семейка	1 557.14	1 630.00	—
новой планировки	2 432.26	3 414.09	4 356.00
сталинка	1 460.00	2 260.00	3 240.00
улучшенной планировки	2 272.50	2 615.83	3 197.14
хрущевка	1 925.00	2 435.71	2 994.00
Окраина			
мало семейка	1 433.75	1 400.00	—
новой планировки	2 402.56	2 808.88	3 431.00
сталинка	1 458.33	1 918.57	2 758.90
улучшенной планировки	1 865.36	2 400.97	2 983.33
хрущевка	1 830.00	2 267.65	2 562.50

У квартир улучшенной планировки квадрат стали предлагать на продажу дороже у однокомнатных квартир ближе к центру (3,6%), у двухкомнатных на окраинах (2%) и у трехкомнатных в средней отдаленности (4,8%). У квартир «хрущевской» планировки квадрат стал дороже только у однокомнатных квартир в центре города (4,1%) и немного подорожал у двухкомнатных на окраинах (0,6%).

Рисунок 9. Темп изменения стоимости среднего квадратного метра за год, в %

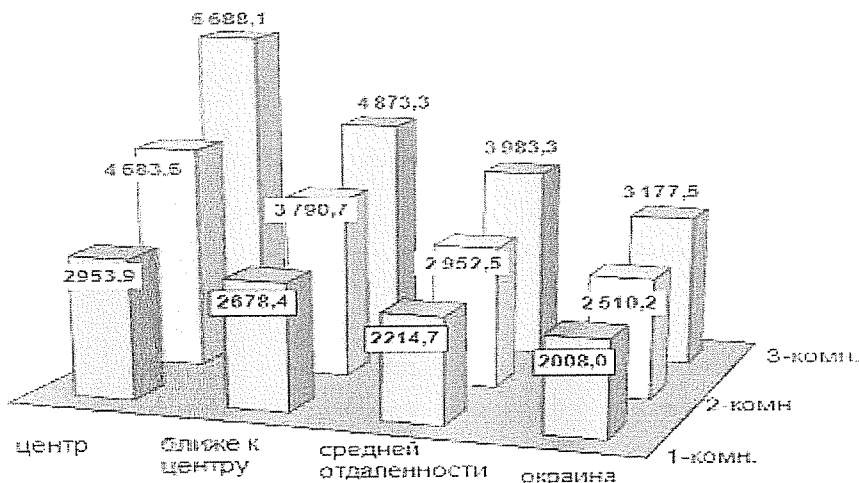


Показатели рынка жилья Хабаровска по итогам квартала несколько отличаются от показателей марта из-за незначительного роста рынка в феврале, при этом сохраняя тенденцию снижения.

Так, если по итогам марта средние цены квадратного метра на окраинах города выросли на 0,5%, то по итогам квартала они стали ниже на 2%. Ближе к центру средние цены на квадратный метр жилья за месяц

стали ниже на 0,2%, а квартальный показатель в этом районе престижности вырос в среднем на 0,4%. У квартир «хрущевской» планировки в марте средняя цена квадрата стала ниже на 0,4%, а по итогам квартала выросла на эти же 0,4%.

Рисунок 10. Средняя стоимость квартир на 01.04.2017г., в тыс. руб.

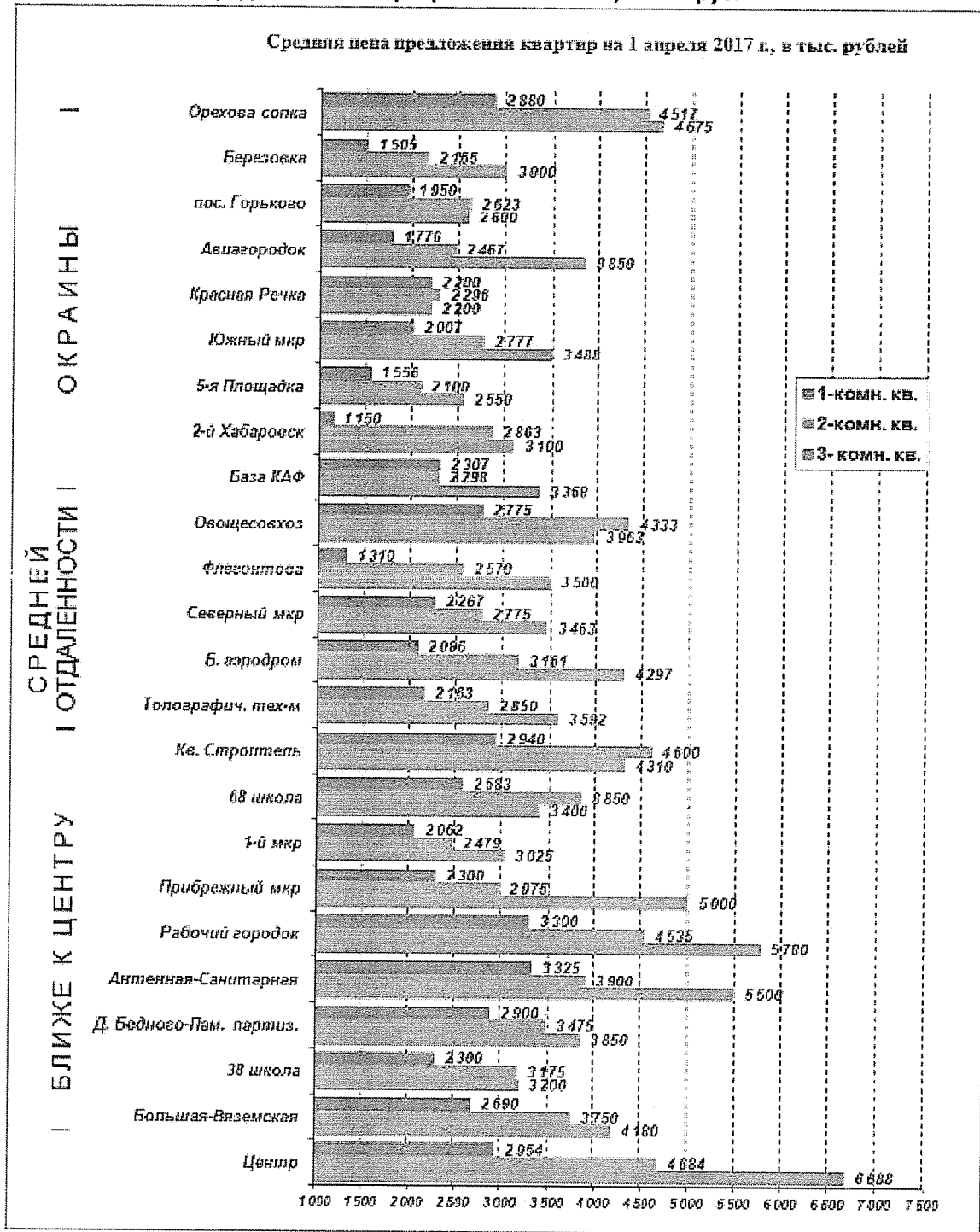


К концу квартала самый дорогой квадратный метр предлагается на продажу в сегменте двухкомнатных квартир новой планировки в центре города со средней ценой 93891,4 рубля. А рекордсмен по стоимости квадрата (180 тысяч рублей) — это многокомнатная квартира на улице Кавказской общей площадью 100 квадратных метров.

Самые доступные квадратные метры жилья в городе можно найти в сегменте двухкомнатных квартир сталинской планировки на окраинах города. У них средняя цена квадрата в конце марта составила 37937,8 рубля, хотя минимальные цены начинаются от 21 тысячи рублей. Но рекорд низкой цены квадратного метра в марте остался за двухкомнатной «сталинкой» в Молдавском переулке (ближе к центру) с ценой 19791,7 рубля.

Анализ цен на квартиры в марте показал, что средние цены по городу на них стали ниже из-за снижения цен предложения на квартиры новой планировки (-0,4%), улучшенной (-1,8%) и на «хрущевки» (-0,3%). Самое большое предложение квартир на продажу сохраняется за квартирами новой планировки. И если в среднем по городу цена на них изменилась незначительно, то в отдельных сегментах снижение было существенным. Так, однокомнатные в центре стали предлагаться дешевле в среднем на 5,5%, ближе к центру — на 3,7%, а в средней отдаленности — на 1,3%. Дешевле стали двухкомнатные квартиры новой планировки на окраинах города (-4%) и незначительно подешевели трехкомнатные квартиры новой планировки на окраинах и в средней отдаленности (-0,3% и -0,2%).

Рисунок 11. Средняя цена предложения квартир на 01.04.2017г., в тыс. руб.



Поддержали снижение цен в городе и квартиры других планировок. «Брежневки» (квартиры улучшенной планировки) дружно дешевели в марте в средней отдаленности от центра, а «хрущевки» — ближе к центру. Значительно дешевле стали предлагать на продажу одно- и трехкомнатные квартиры этих планировок на окраинах города, где они подешевели от 1% до 3%.

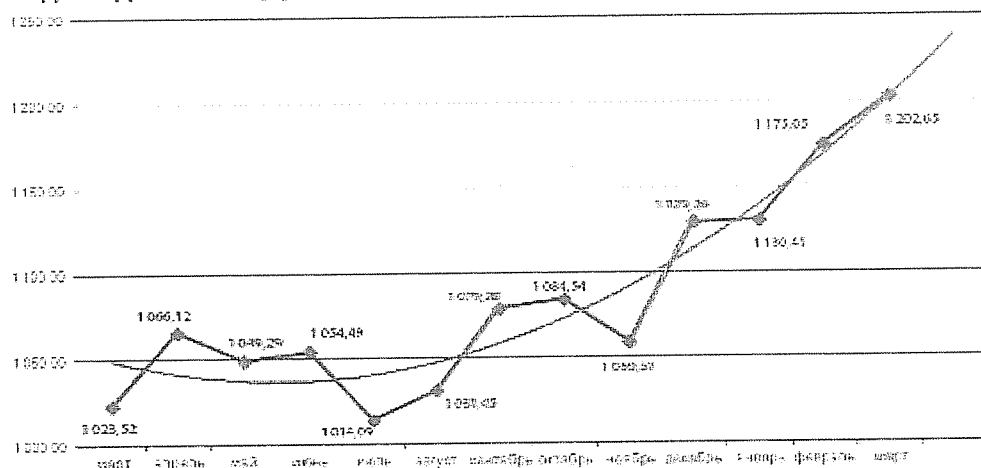
Самые доступные по цене квартиры в городе, вполне ожидаемо, предлагаются на продажу в сегменте однокомнатных «сталинок» на окраинах города. Здесь средняя цена за квартиру составила к концу квартала 1 миллион 458 тысяч рублей. Но следует заметить, что квартиры дешевле одного миллиона можно найти в деревянных двухэтажках сталинской эпохи и в других районах престижности.

На общем фоне снижения цен на квартиры в городе выделяются отдельные сегменты, в которых был

отмечен рост средних цен.

Так, за однокомнатные квартиры новой планировки на окраинах города в марте стали запрашивать больше на 5,3%, а за квартиры улучшенной планировки ближе к центру — на 6,4%. Поднялись за месяц цены в центре города на «хрущевки» и квартиры улучшенной планировки (4% и 4,5% соответственно).

Рисунок 12. Средняя стоимость квадратного метра жилья на вторичном рынке Хабаровска, в долл. (по курсу ЦБ на последний день месяца)



У трехкомнатных квартир в марте выросла цена предложения на квартиры новой планировки в центре и ближе к центру города (1% и 2,9% соответственно). Поддержали их в росте трехкомнатные квартиры улучшенной планировки ближе к центру (2,8%) и «хрущевки» в средней отдаленности (2,9%).

Для самых состоятельных наших сограждан, а налоговая служба отмечает, что у нас в крае есть люди с доходами по несколько десятков миллионов рублей в год, и даже миллиардеры, на рынке предлагаются квартиры по цене свыше 20 миллионов рублей. А самая дорогая квартира в марте предлагалась на продажу в доме по улице Тургенева общей площадью 300 квадратных метров за 24 миллиона рублей.

Как бы ни изменялись цены из месяца в месяц, по итогам квартала средние цены в городе стали ниже. За однокомнатные квартиры стали запрашивать меньше в среднем на 0,8%, за двухкомнатные — на 0,4%, а трехкомнатные квартиры стали дешевле на 1%.

И такая тенденция снижения может сохраниться до летних месяцев, когда рынок, скорей всего, приостановит свои колебания из-за отпусков и в ожидании осеннего роста.

Цены на недвижимость в Хабаровске в марте 2017г.

В обзор включены стоимость на Росриэлте новостроек и квартир вторичного рынка. Произведен расчет средней стоимости аренды однокомнатных и двухкомнатных квартир и офисов.⁹

Таблица 21. Обзор цен на недвижимость в Хабаровске в марте 2017 г.

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2017 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	72 566 руб. за кв.м.	-0.57%	+0.46%	-1.08%	88
- Вторичный рынок	71 323 руб. за кв.м.	+0.44%	+3.7%	+0.57%	77
АРЕНДА					
1 комнатные квартиры	17 313 руб. в месяц	-2.26%	-35.88%	+27.23%	16

⁹<https://rosrealty.ru/Habarovsk/cena>

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2017 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
2 комнатные квартиры	21 350 руб. в месяц	+1.4%	-30.64%	+14.53%	20
Офисы	10 091 руб. за кв.м. в год	+3.18%	-5.06%	-7.61%	11

Источник информации: сайт rosrealty.ru

Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки

Таблица 22. Основные характеристики рынка жилой недвижимости (квартиры) в Хабаровском крае (ФСО 7 п. 11)

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	Цены предложения находятся в отрицательной динамике, увеличились скидки при продаже
Спрос	Сокращение спроса
Предложение	Ограниченное
Ликвидность	Очень низкая
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Присутствуют незначительные колебания
Емкость рынка	Незначительная
Диапазоны удельной цены предложений и аренды квартир в Хабаровске в апреле 2016г., руб./кв.м	Средняя цена предложения на квартиры в марте 2017 г. в Хабаровске по данным сайта Росриэлт составила – 72 566 руб. за кв.м. Средняя цена аренды 1-ой квартиры в марте 2017 г. в Хабаровске по данным сайта Росриэлт составила 17 313 руб. за кв.м., а аренда 2-х комнатной квартиры составила 21 350 руб. за кв.м.

Источник информации: сайт rosrealty.ru

4.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).
- Юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).
- Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если предприятие предусматривает иное использование. Однако предполагается, что текущее

использование предприятием нефинансового актива является наилучшим и наиболее эффективным его использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование актива участниками рынка максимально увеличило бы его стоимость.

Для того, чтобы сохранить свое конкурентоспособное положение, или по другим причинам предприятие может принять решение не использовать активно приобретенный нефинансовый актив или не использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом. Например, так может обстоять дело с приобретенным нематериальным активом, который предприятие планирует использовать с определенной защитой, предотвращая его использование другими лицами. Тем не менее предприятие должно оценивать справедливую стоимость нефинансового актива, принимая допущение о его лучшем и наиболее эффективном использовании участниками рынка.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. Перевод жилых помещений в нежилой фонд целесообразен, когда они расположены на 1 этаже, т.к. имеется возможность оборудования отдельного входа. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется Оценщиками финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилых квартир.

ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки

В соответствии с п. 23 гл. V Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

1. Заключение Договора на оказание услуг по оценке, включающего Задание на проведение оценки. На данном этапе идентифицируются Объект оценки, имеющиеся имущественные права на него, согласуется дата оценки, а также формируются цель и задача оценки.
2. Предварительный анализ, сбор и отбор информации, необходимой для проведения оценки. На данном этапе анализируется и отбирается информация, существенная для определения стоимости Объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - информация о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки;
 - информация об Объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки, информация о физических свойствах Объекта оценки, их технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к Объекту оценки, а также иная информация, существенную для определения стоимости Объекта оценки;
 - информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится Объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.
3. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки. На данном этапе рассматривается юридически возможное и физически осуществимое использование Объекта оценки
4. Применение подходов к оценке (сравнительного доходного и затратного), включая выбор методов оценки, и осуществление необходимых расчетов в рамках каждого из подходов.
5. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки. На этом этапе проводится субъективное взвешивание результатов, полученных в процессе применения трех подходов.
6. Составление Отчета об оценке. На данном этапе составляется полная письменная версия Отчета, брошюруется, нумеруется, подписывается Оценщиком, принимавшим участие в оценке, а также представителем юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, заверяется печатью Оценочной организации и передается Заказчику.

5.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

Методы оценки рыночной стоимости

В соответствии с российскими оценочными стандартами процедура оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта в общем случае проводится с использованием трех подходов:

- доходного;
- затратного;
- сравнительного.

Каждый из этих подходов имеет свои специфические методы и приемы. Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и действий потенциальных арендодателей и арендаторов,

доступности и качества необходимой исходной информации.

После получения результатов оценки по каждому из примененных подходов осуществляется согласование результатов, и рассчитывается итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Методы оценки справедливой стоимости

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» тремя наиболее широко используемыми методами оценки справедливой стоимости являются

- рыночный подход;
- затратный подход;
- доходный подход.

Затратный подход: Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

Доходный подход: Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.

Рыночный подход: Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

5.3. ОПИСАНИЕ И ВЫБОР МЕТОДОЛОГИЧЕСКИХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКЕ

5.3.1. Доходный подход

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

- (а) методы, основанные на расчете приведенной стоимости
- (б) модели определения цены опциона, такие как формула Блэка - Шоулза - Мертона или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона; и
- (с) многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Компоненты оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - инструмент, используемый для того, чтобы привести будущие суммы (например, денежные потоки или стоимостные величины) к текущей величине, используя некоторую ставку дисконтирования. Оценка справедливой стоимости актива или обязательства с использованием расчета приведенной стоимости предполагает установление всех следующих элементов с позиций участников рынка на дату оценки:

- (а) расчетной оценки будущих денежных потоков в отношении оцениваемого актива или обязательства;
- (б) ожиданий в отношении возможных колебаний величины и времени возникновения денежных потоков, отражающих присущую денежным потокам неопределенность;

- (с) временной стоимости денег, представленной ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или дюрация которых совпадают с периодом, охватываемым денежными потоками, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая процентная ставка);
- (d) цены за согласие мириться с неопределенностью, присущей денежным потокам (то есть премия за риск);
- (е) других факторов, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- (f) в отношении обязательства - связанного с ним риска невыполнения, включая собственный кредитный риск организации (то есть лица, обязанного погасить долг).

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, определяет доходный подход как «совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, основывается на принципе ожидания, который гласит, что типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходы от его коммерческого использования. То есть, справедливая (рыночная) стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования помещения с учетом в перспективе ее перепродажи (реверсии).

На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, т.е. время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости. Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления. После чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевым относительно первоначальной стоимости выражении -- так называемая величина реверсии. На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

Прямая капитализация используется, если доход от объекта оценки стабилен (равномерно возрастает, снижается или остается на неизменном уровне) в долгосрочном периоде. Величина стоимости определяется по методу прямой капитализации с использованием только двух переменных: спрогнозированной величины чистого годового дохода и соответствующей ставки капитализации. Таким образом, стоимость определяется делением спрогнозированного годового дохода на рыночное значение ставки капитализации, которая или выявляется на основе ретроспективной или текущей информации о продажах и арендных соглашениях, или рассчитывается на условиях компенсации изменения стоимости первоначального капитала за период владения.

Второй метод, используемый в рамках доходного подхода - метод дисконтированных денежных потоков - определяет стоимость недвижимости как сумму текущих стоимостей будущих доходов путем отдельного дисконта каждого из периодических доходов и спрогнозированной будущей стоимости недвижимости. При этих расчетах используется ставка дисконта, в качестве которой применяется соответствующая ставка дохода на капитал, иначе называемая нормой прибыли или нормой отдачи. Метод дисконтированных денежных потоков позволяет учесть неравномерные колебания доходов и расходов во времени.

Применимость доходного подхода и выбор метода оценки

Доходный подход опирается на такие принципы оценки, как принцип ожидания и принцип полезности, в соответствии с которыми справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки отражает все будущие выгоды, получаемые собственником от владения этим объектом.

Несмотря на существующий развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет собрать

достаточное количество достоверной информации о размерах арендной платы и операционных расходов по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным, поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

5.3.2. Затратный подход

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, определяет затратный подход как «совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний».

При оценке справедливой (рыночной) стоимости в рамках затратного подхода базовым является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

- Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
- Расчет восстановительной стоимости нового здания.

В основе расчета восстановительной стоимости лежит расчет затрат на воссоздание рассматриваемого объекта, исходя из современных цен и условий изготовления аналогичных объектов на определенную дату.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.
- Определение величины физического, функционального и внешнего износов объекта недвижимости.
- Определение стоимости воспроизводства / замещения объекта путем уменьшения восстановительной стоимости на величину накопленного износа.

- Суммирование полученных стоимостей воспроизводства / замещения и земельного участка для получения справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

Применимость затратного подхода и выбор метода оценки

Применение затратного подхода в данном случае нецелесообразно, поскольку не отражает действительных рыночных мотиваций и сложившейся конъюнктуры цен на рынке купли-продажи жилья. Определение доли затрат в общей стоимости строительства здания, а также выделение земельной доли, приходящейся на оцениваемые помещения приведет к большой погрешности при вычислениях. Реализация метода требует большого количества допущений, которые обязательно скажутся на корректности результатов оценки. Кроме того, при согласовании затратному подходу обычно придается наименьший вес, что незначительно сказывается на итоге.

5.3.3. Сравнительный подход

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены - математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котируемыми ценными бумагами, выбранными в качестве базовых.

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» , утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, определяет сравнительный подход как «совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.» Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель разумный покупатель не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке самого дешевого объекта аналогичного качества и полезности.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), исходя из данных о недавно совершенных сделках купли-продажи или данных о ценах предложений (публичных оферт) с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Применение метода сравнения продаж предусматривает следующие последовательные шаги:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Применимость сравнительного подхода

Анализ рыночной информации позволяет оценщику сделать вывод о том, что исследуемый сегмент рынка достаточно развит, имеется возможность отобрать для расчетов репрезентативную выборку объектов сравнения, идентичных или близких по основным ценообразующим факторам и выполнить основную задачу, поставленную перед оценщиком: установить рыночную стоимость объекта оценки.

Вывод. Целью оценки является определение справедливой (рыночной) стоимости. Оценщик, располагая необходимой информацией для определения справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки сравнительным подходом, который позволяет получить надежные и достоверные результаты, счел возможным отказаться от всех остальных в пользу последнего, как наиболее адекватно отражающего на дату оценки конъюнктуру рынка и мотивацию типичного продавца и покупателя.

5.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов производится после определения справедливой стоимости.

Определение итоговой стоимости объекта оценки, при оценке стоимости которой использовались методы нескольких оценочных подходов, осуществляется путем математического взвешивания стоимостных показателей, полученных в процессе анализа и оценки с использованием примененных подходов.

Суть процесса математического взвешивания заключается в умножении каждого из полученных стоимостных показателей на весовой коэффициент. Весовой коэффициент - множитель, меньший или равный единице, показывающий относительную значимость каждого из примененных подходов и определяющийся обоснованным суждением Оценщика. Сумма весовых коэффициентов составляет единицу.

Для определения весовых коэффициентов анализируются преимущества и недостатки использованных методов с учетом характеристик и особенностей объекта оценки.

ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Расчёт справедливой (рыночной) стоимости методами сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения. Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 м² общей площади Объекта.

Метод сравнения продаж, который выбран для расчетов, определяет справедливую (рыночную) стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по основным ценообразующим характеристикам, таким как передаваемые права на недвижимость; условия финансирования сделки; дата продажи; местоположение; качественные и количественные характеристики квартиры и ее физическое состояние.

Выбор сопоставимых объектов

В ходе анализа рынка вторичного жилья в пгт Солнечный были выбраны сопоставимые объекты, характеристики которых, и расчет справедливой (рыночной) стоимости 1 кв.м Объекта оценки при использовании сравнительного подхода представлены в таблицах №№ 23, 26.

Таблица 23. Характеристики сопоставимых объектов

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Источник информации	http://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-181475349	http://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-181798695	http://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-172594479	http://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-74109478
Телефон	тел. 8-963-826-67-60	тел. 8-914-770-47-15	8-962-299-93-35	8-924-319-77-18
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей д.9	Хабаровский край рп. Солнечный, ул. Подгорная 20	Хабаровский край рп. Солнечный ул.Ленина 22/10	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, 18, корп.А
Этаж/этажность дома	4/5	3/6	5/9	8/9
Наличие балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Функциональное назначение	Жилая 3-х комнатная квартира	Жилая 3-х комнатная квартира	Жилая 3-х комнатная квартира	Жилая 3-х комнатная квартира

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Общая площадь квартиры с учетом лоджии, кв.м	62,00	59,90	62,00	56,00
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	21 774	25 042	29 032	23 214
Дата	Выставлен на продажу в мае 2017г.	Выставлен на продажу в мае 2017г.	Выставлен на продажу в мае 2017г.	Выставлен на продажу в мае 2017г.
Транспортная доступность	5 м. п.	5 м. п.	5 м. п.	5 м. п.
Удобство подъездных путей в баллах	5	5	5	5
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Евроремонт	Евроремонт	Евроремонт	Евроремонт

Источник: Расчеты Оценщика

Правовой статус одинаков по всем сравнимым объектам и соответствуют оцениваемому объекту, что не требует введения корректировки на переданные права на Объект. В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы цены предложения, поэтому корректировок на время продажи, условия продажи и финансирования сделки также не требуется.

Определение скорректированных стоимостей 1 кв.м общей площади сопоставимых объектов с учетом их параметров осуществляется следующим образом:

$$P_{\text{скорр}} = P_0 + P_0 * \sum_{i=2}^n \Pi_i / 100, \text{ где}$$

P_0 – начальная стоимость 1 кв.м общей площади сопоставимого объекта (цена предложения);

$P_{\text{скорр}}$ – скорректированная стоимость 1 кв.м общей площади сопоставимого объекта;

Π_1, \dots, Π_n – процентные поправки по i – му элементу сравнения.

Величина поправок (корректировок) определялась оценщиком статистико-аналитическими методами или на основании парных продаж. Для этого сопоставляются продажи двух объектов, которые почти идентичны за исключением одной черты, которую оценщик пытается оценить, с тем, чтобы внести правильную поправку.

В расчетном случае использовались процентные поправки, т.к. рыночные данные свидетельствуют о существовании процентных различий. Поправки вносятся на независимой основе (плюсовой или минусовой).

В расчетном случае Оценщиком были учтены следующие поправки.

Поправка на местоположение. Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Поправка на местоположение вводится в том случае, когда, по мнению Специалистов, характеристика по данному элементу сравнения существенно различается у объекта оценки и у сопоставимого объекта. В нашем случае поправка не вводится, т.к. оцениваемый объект и сопоставимые объекты расположены в одном районе.

Поправка на торг. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются

цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

По данным исследований ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» был составлен «Справочник оценщика недвижимости». Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2014 г том 1, корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, стр.81 скидка на торг для квартир составляет 4-13%. Данные исследования приведены в таблице ниже:

Таблица 24. Скидка на торг неактивный рынок

Скидка на торг %	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	15%	8%	23%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	8%	30%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	13%	8%	23%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	14%	8%	23%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	13%	8%	18%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	20%	10%	30%
4.1 Квартиры	7%	4%	13%
4.2 Жилые дома и коттеджи	10%	6%	18%
5.1 Базы отдыха	17%	10%	25%

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости, Том 1, 2014 г., стр. 81

Учитывая местоположение и площадь объекта оценки, в расчетах было принято решение рассматривать среднее значение корректировки, равное 7%.

Поправка на транспортную доступность. Поправка на удобство подъездных путей вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого и сопоставимых объектов различна. В нашем случае поправка не вводится.

Поправка на удобство подъездных путей. Данная корректировка вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого и сопоставимых объектов различна. Удобство подъездных путей Оценщиками рассчитывается по пятибалльной шкале:

5 баллов – обеспечен подъезд автотранспорта к объекту с центральной улицы, имеется парковка;

4 балла – возможен подъезд легковых и грузовых автомобилей не с центральной улицы, парковка;

3 балла – подъезд автомашин осуществляется по улицам с ограниченным движением автотранспорта, парковка затруднена;

2 балла – подъезд автомашин затруднен, ближайшая парковка находится 10 мин. пешком.

Поправка была определена экспертным путем на основе анализа рыночной информации на рынке жилых помещений, так уменьшение балльной оценки на 1 балл характеризуется снижением в стоимости на 0,02.

Поправка на качественные и количественные характеристики квартиры.

Размеры поправок определялись на основании данных, представленных в книге В.Г. Шабалина «Сделки с недвижимостью», М: «Филинь», 2001г. Величины поправок в зависимости от параметров объекта оценки и сопоставимых объектов представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 25. Величины поправок на качественные и количественные характеристики квартиры

Характеристики	Вариант	Положительная поправка, %	Норма	Вариант характеристик	Отрицательная поправка, %
Удаленность от ближайшей остановки	5-10 минут пешком	2%	10-20 минут пешком	совсем рядом с остановками	-1,50%
			(1-3 короткие остановки)	больше 3-х остановок	-0,5% за каждую остановку
Кухня	более 8 м кв. за каждые 1 кв.м	1%	7 - 8 м кв.м	Менее 7 м кв.за каждые 1 кв.м	-1%
Этаж			2-й, 3-й этаж 5-ти этажных жилых домов, все этажи кроме первого и последнего в многоэтажном жилом доме	1 этаж	-10%
				последний этаж с лифтом	-3%
				последний этаж без лифта	-10%
				5-й 5-ти этажного жилого дома без лифта	-10%
				4-й 5-ти этажного жилого дома без лифта	-5%
Изолированность комнат	Все изолированные в 3-х комнатной квартире	3,80%	В 2-х комн. квартире - изолированные.	В 2-х комн. кварт. смежные.	-3,80%
			В 3-х комн. квартире: 2 смежные + 1 изолирован.	В 3-х комн. кварт - распашонка	
Водоснабжение			Централизованное горячее водоснабжение	Газовая колонка	-5%
Тип санузла	Большая поперечная ванна	2%	Раздельный	Совмещенный небольшой	-2%
				Сидячая ванна	-10%
Высота потолков	от 2,8 до 3,2 м	1,80%	2,65 - 2,8 м	<2,8 или >3,2 за каждые 10 см	-1%
Наличие лифта	Есть в 5 этажном доме	3,40%	Есть в многоэтажном доме;	Отсутствует в многоэтажном доме	-3,40%
			отсутствует в 5 этажном доме		
Мусоропровод	Есть в 5 этажном доме	2,40%	Есть в многоэтажном доме;	Отсутствует в многоэтажном доме	-2,40%
			отсутствует в 5 этажном доме		
Материал стен	Кирпич	+10%	ж/б панели, блоки	Хрущевская панель	-10%,
				(аварийное состояние)	(-15%)
				Старый нестандартный дом	-10%
Балкон	Есть балкон и лоджия	2%	Есть балкон или лоджия	Отсутствует в многоэтажном доме	-2%

Характеристики	Вариант	Положительная поправка, %	Норма	Вариант характеристик	Отрицательная поправка, %
Расположение окон	В тихий двор	6%	На улицу с неинтенсивным движением	На шумную улицу с интенсивным движением	-6%
				На трамвайные пути, на ж/д	-12%
Состояние и охрана подъезда	Консьержка	1%	Чистый подъезд с кодовым замком	Подъезд, требующий ремонта	-3%
	Домофон	1%			
	Парковка а/м	5%			

Поправка на состояние объекта оценки. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, «РСК-27» тел. +7 (4212) 77-28-98, Интерьер Строй тел. +7 (4212) 655-155, СтроимВместе тел. +7 (4212) 61-87-51 техническое состояние и уровень отделки помещений (по составу и степени сложности работ) можно условно разделить на следующие категории:

Евроотделка (современная отделка помещения согласно требованиям европейских стандартов, с использованием новейших строительных технологий и лучших на настоящий момент отделочных материалов). Стоимость этого вида ремонта (с учетом отделочных материалов) составит от 4 500 – 5 500 руб. за 1 кв.м.

Стандартный ремонт (отделка помещения с использованием классических технологий и современных материалов). Стоимость этого вида ремонта (с учетом отделочных материалов) составит 3 000 - 4 500 руб. за 1 кв.м.

Рабочее состояние (отечественный ремонт, выполненный несколько лет назад).

Требуется косметический ремонт (наличие незначительных дефектов в отделке помещения). Стоимость ремонта до приведения состояния помещения к рабочему (с учетом отделочных материалов) составляет 500 – 3 000 руб. за 1 кв.м.

Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ (полное или частичное отсутствие какого-либо (напольного, настенного, потолочного) покрытия). Стоимость ремонта до приведения состояния помещения к рабочему (с учетом отделочных материалов) составляет 3 500 – 5 000 руб. за 1 кв.м.

Требуется капитальный ремонт (отсутствие напольного, настенного и потолочного покрытия). Стоимость ремонта до приведения состояния помещения к рабочему (с учетом отделочных материалов) составляет 5 000 – 7 000 руб. за 1 кв.м.

Как правило, для объектов недвижимости величина отношения среднеквадратичного отклонения к математическому ожиданию не должна превышать 10%¹⁰. Для полученных данных отношение среднеквадратичного отклонения к математическому ожиданию (среднему значению) составляет – 9,54%, что свидетельствует о том, что рыночную стоимость 1 м² общей площади объекта оценки можно определить как среднее арифметическое значение скорректированных стоимостей 1 м² общей площади объектов сравнения.

Таблица 26. Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. общей площади Объекта оценки

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Источник информации	http://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-181475349	http://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-181798695	http://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-172594479	http://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-74109478	
Телефон	тел. 8-963-826-67-60	тел. 8-914-770-47-15	8-962-299-93-35	8-924-319-77-18	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей д.9	Хабаровский край рп. Солнечный, ул. Подгорная 20	Хабаровский край рп. Солнечный ул.Ленина 22/10	Хабаровский край, Солнечный, ул. Геологов, 18, корп.А	Хабаровский край, Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Функциональное назначение	Жилая 3-х комнатная квартира	Жилая 3-х комнатная квартира	Жилая 3-х комнатная квартира	Жилая 3-х комнатная квартира	Жилая 3-х комнатная квартира
Общая площадь квартиры, кв.м	62,00	59,90	62,00	56,00	51,60
Цена предложения, руб.	1 350 000	1 500 000	1 800 000	1 300 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	21 774	25 042	29 032	23 214	
Дата	Выставлен на продажу в мае 2017г.	Выставлен на продажу в мае 2017г.	Выставлен на продажу в мае 2017г.	Выставлен на продажу в мае 2017г.	10.05.2017г.
Поправка на местоположение (П1)	0%	0%	0%	0%	
Поправка на торг (П2)	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	
Этаж/этажность дома	4/5	3/6	5/9	8/9	5/5
Поправка на расположение квартиры в доме, (П3)	-5%	-10%	-10%	-10%	
Транспортная доступность	5 м. п.	5 м. п.	5 м. п.	5 м. п.	

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Оцениваемый объект
Поправка на транспортную доступность (П4)	0%	0%	0%	0%	
Удобство подъездных путей в баллах	5	5	5	5	5
Поправка на удобство подъездных путей (П5)	0%	0%	0%	0%	
Наличие/отсутствие балкона	Есть	Есть	Есть	Есть	Нет
Поправка на наличие/отсутствие балкона (П6)	-2%	-2%	-2%	-2%	
Поправка на материал стен (П7)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Евроремонт	Евроремонт	Евроремонт	Евроремонт	Евроремонт
Поправка на техническое состояние помещений (П8)	-	-	-	-	
Общая процентная поправка	-14%	-19%	-19%	-19%	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	18 726	20 284	23 516	18 804	
Стоимость 1 кв.м. Объекта, руб./кв.м.	20 332				
Стоимость 1 кв.м. Объекта (округленно), руб./кв.м.	20 300				

Источник: Расчеты Оценщика



Таблица 27. Определение рыночной стоимости Объекта оценки

Площадь, кв.м	Стоимость 1 кв.м, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, руб.
51,6	20 300	1 047 480

Источник: Расчеты Оценщика

6.2. Согласование результатов

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемые объекты на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
2. Способность отразить действительные намерения действительного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
3. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
4. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, совокупный износ, потенциальная доходность и т.д.

В расчетном случае при определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки был использован один подход: сравнительный. Затратный и доходный подходы не применялись. В связи с использованием одного подхода к оценке объекта, согласования не требуется. Результат, полученный при расчетах сравнительным подходом имеет абсолютный вес.

Таблица 28. Данные по трем подходам оценки

Подходы	Полученная рыночная стоимость в рамках подходов, руб.
Сравнительный подход	1 047 480
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся

Источник: Расчеты Оценщика

В соответствии с заданием на оценку не требуется суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая им стоимость.

ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
2. Оценка недвижимости: Учеб. Пособие / Харрисон Г.С. / Пер. с англ. М: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М. 2005г., Финансы и статистика, 495с.
4. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
5. «Методологические основы оценки стоимости имущества». Г. И. Микерин, В. Г. Гребенщиков, Е. И. Нейман. М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
6. Грибовский С. В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», «ПИТЕР», 2001г.
7. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: Учеб.пособие/Под ред. М.А.Федотовой. –М., 2007. 334с.
8. Коростелев С.П. НЭИ при оценке недвижимости. / Корпоративный менеджмент, обновлено 25.08.2009, www.cfin.ru/appraisal/realty/best_use_analysis.shtml
9. Микерин Г. И., Гребенщиков В. Г., Нейман Е. И. Методологические основы оценки стоимости имущества. - М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
10. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
11. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
12. Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости. – Спб., 2007 г., 584 с.
13. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
14. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М., 2008 г., 384 с.
15. Фридман Д. и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
16. Яскевич Е.Е. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №16. М.: Научно – Практический Центр Профессионального Оценщика (НПЦПО), 2015.
17. Яскевич Е.Е. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №13. М.: Научно – Практический Центр Профессионального Оценщика (НПЦПО), 2013.
18. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости.-М.:Техносфера, 2011.
19. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
20. Интернет-сайты.

ГЛАВА 8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении Объекта оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик - субъект оценочной деятельности, физическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

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

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

При установлении **затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении **наиболее эффективного использования** объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении **экспертизы отчета** об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

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

В процессе оценки используются следующие подходы - затратный, сравнительный, доходный.

Объект оценки – к объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки:

- метод сравнительной стоимости единицы, метод разбивки по компонентам и сметный метод (метод количественного обследования) при оценке недвижимого имущества;

Метод сравнительной стоимости – способ оценки недвижимого имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Сметный метод (метод количественного обследования) – способ оценки недвижимого имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

Метод разбивки по компонентам - способ оценки недвижимого имущества (или оборудования) на основе суммы стоимости создания (или затрат на приобретение) его основных элементов.

Износ - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин.

Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний.

По характеру состояния износ разделяют на: устранимый и неустранимый.

Физический износ – износ отражает изменение физических свойств объекта оценки со временем под воздействием эксплуатационных факторов или естественных и природных факторов.

Функциональный износ – износ, возникающий из-за несоответствия объекта оценки современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ - износ, возникающий в результате изменения внешней среды, обусловленного либо экономическими, или политическими, или другими факторами.

Устранимый износ - износ, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустранимый износ - износ, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

В соответствии со сравнительным подходом величиной стоимости объекта оценки является наиболее вероятная цена продажи аналогичного объекта.

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

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.

Денежный поток – это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

Дисконтирование – функция сложного процента, позволяющая привести ожидаемые будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, то есть в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и норме дисконтирования.

Норма дисконтирования (ставка дисконтирования) – процентная ставка, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Капитализация дохода – процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Коэффициент капитализации - норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Потенциальный валовой доход - максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход - действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

Эксплуатационные расходы - затраты, необходимые для поддержания воспроизводства доходов от объекта оценки.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Среднеквадратическое отклонение (σ) случайной величины (x_i)- квадратный корень из дисперсии $D(x)$.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - M(x))^2} .^{11}$$

Дисперсия случайной величины (x_i) - математическое ожидание квадрата ее отклонения от математического ожидания $M(x)$. $D(x) = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - M(x))^2$

Активный рынок - рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с

¹¹ «Ведение в теорию оценки недвижимости» под редакцией В.С. Болдырева, А.С. Галушкина, А.Е. Федорова, М:1998 г. (стр. 152)

достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.

Затратный подход - метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

Наилучшее и наиболее эффективное использование - такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.

Доходный подход - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.

Рыночный подход - метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Наблюдаемые исходные данные - исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Ненаблюдаемые исходные данные - исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Исходные данные - допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже:

- а) риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования); и
- б) риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.

Приложение 1

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА

АО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»

Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чуйкова, д. 2 Б

Банковские реквизиты: р/с: 40702810700020000507 в «Ак Барс» Банке, БИК 049205205

Телефон: (843) 2721-521 Факс: (843) 519-35-50 Электронная почта: info@nasko.ru

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**
№ 0603 049724
Серия ПООП

АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и ООО «АКЦИ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» (далее - Страхователь) в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» в редакции от 06 июня 2006 года заключили договор страхования. Страхователь: ООО «АКЦИ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ». Адрес юридический: 127055, г. Москва, Лесная, д. 39 пом III. Адрес фактический: 127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 39 пом III ИНН 7710277867 КПП 770701001

р/с 40702810601900000336 в АО «АЛЬФА-БАНК», г. Москва, кор/с 50101810200000000593 БИК 044525093

2. Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3. Страховой случай: возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору является нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

4. Потребитель услуг Оценщика: третьи лица с которыми Страхователь заключил договор об оценке.

5. Страховая сумма (лимит возмещения): 550 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей в т.ч. по одному страховому случаю: 550 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей

6. Франшиза отсутствует.

7. Страховая премия с учетом: 110 000,00 (Сто десять тысяч рублей 00 копеек) рублей.

Первая уплата - безналичным перечислением наличными деньгами, 110000,00 (Сто десять тысяч) рублей до 08 декабря 2016 г.

Уплачено "08" декабря 2016 г. в размере: 110 000,00 (Сто десять тысяч) рублей на поручение № 314 от "08" декабря 2016 г.

8. Срок действия договора с "01" января 2017 г. по "31" декабря 2017 г.

9. Иные условия и отговорки: в соответствии с Договором № 345-ПООП от 07 декабря 2016 г.

10. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.

11. Заявление о страховании профессиональной ответственности оценщиков от "07" декабря 2016 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

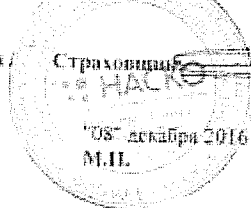
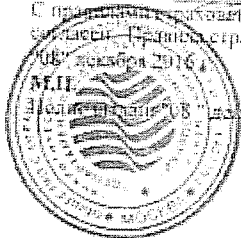
Страхователь: А.И. Курочкин

С подписанным договором ознакомлен и согласен. Подпись: Татьяна Александровна

08 декабря 2016 г.
М.П.
Москва 08 декабря 2016 г. в г. Москва

Страховщик: Т.П. Фомина

08 декабря 2016 г.
М.П.





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Крылова Ксения Александровна

(подпись, дата и наименование)

паспорт: серия 4503 № 027905, выдан 29.05.2002г.

РОВД Северное Тушино г. Москвы

(подпись, наименование документа)

включен в реестр членов РОО:

« 21 » декабря 2007г., регистрационный № 002101

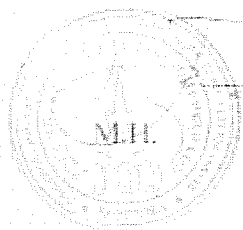
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 23 » декабря 2016 года.

Президент

С.А. Табкова



0022816 *



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

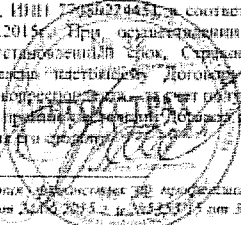
№433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 002101 от «31» июля 2015 г.

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан и подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 002101 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее - Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Крылова Евгения Александровна
Паспортные данные: Сер. 4503 №027905 выдан РОВД Северное Тушино г. Москва (код подразделения - 773-033) 29.05.2002
- 2. **СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее - Состраховщик 1), в доле (от суммы страховой возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2. Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., чл. адрес: habibuladinos.ru, тел. (495) 956-77-77
2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее - Состраховщик 2), в доле (от суммы страховой возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6. Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел. (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба имуществу, включенному в договор на страхование от огня, и иным иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением согласованных со Состраховщиками 1 расходов Страхователя на его защиту при взыскании дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщиков 1 факт причинения ущерба действительности (объективному) Страхователя и результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при взыскании дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
4.3. С «01» января 2016 года по «30» июня 2017 года, обе даты включительно при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4.4. Настоящий Договор покрывает исключительные требования (имущественные претензии) и возмещение реального ущерба, причиненного в Период страхования, связанные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленному законодательством Российской Федерации.
- 5. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 6. **РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 7. **СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. Дамп ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
7.2. Дамп ответственности в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (С то тысяч) рублей.
- 8. **ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
- 9. **ФРАНШИЗА:** 9.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Бумажный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 77-06027943), в соответствии с положениями Договора №433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 от 31.07.2015г. При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицам в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своего обязательства по оплате стоимости настоящего Договора. Комиссия по переводу устанавливается за счет заявителя, комиссии банка-коррента - за счет получателя.
9.2. При уплате страховой премии третьим лицам, Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 10. **ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Состраховщик 1:
СПАО «Ингосстрах»
Исполнитель: Директор страховой организации по организационным рискам Арбитражной Службы на основании доверенностей №4394327-3/15 от 28.07.2015 г. и №4333715 от 31.07.2015 г. от (ОАО) «АльфаСтрахование»

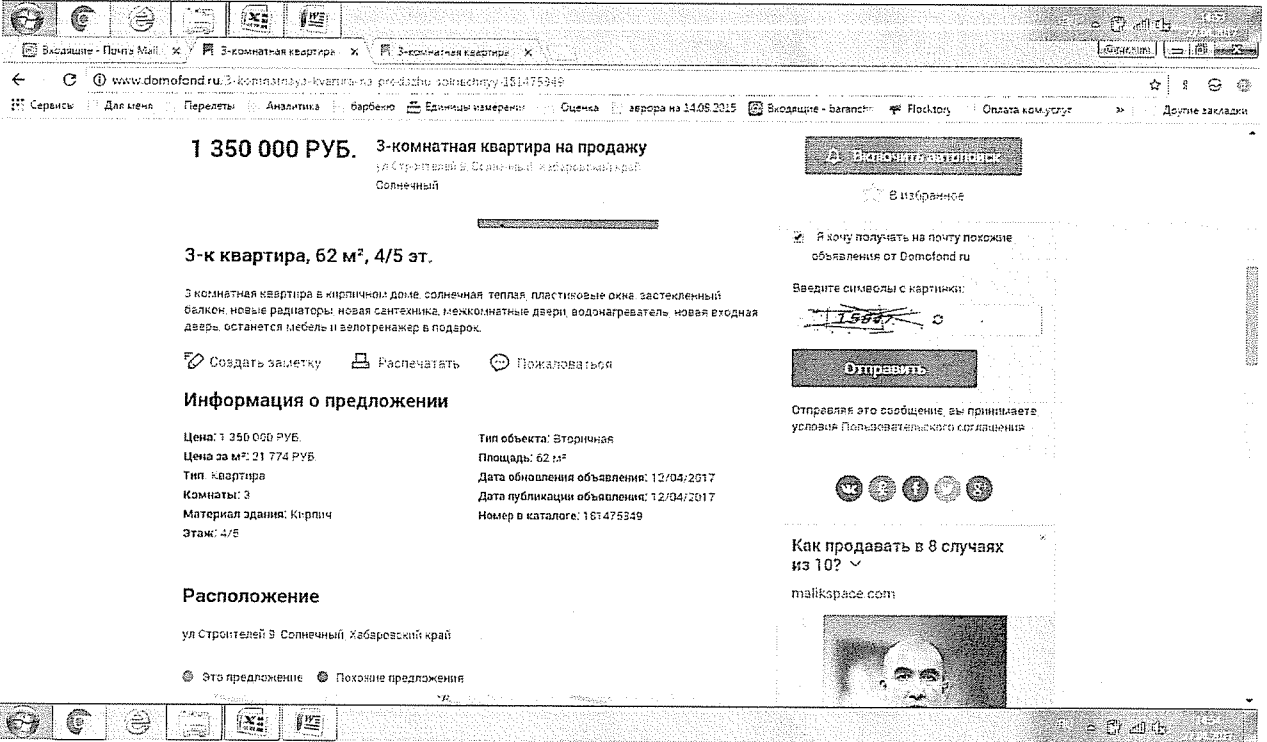


Приложение 2

ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

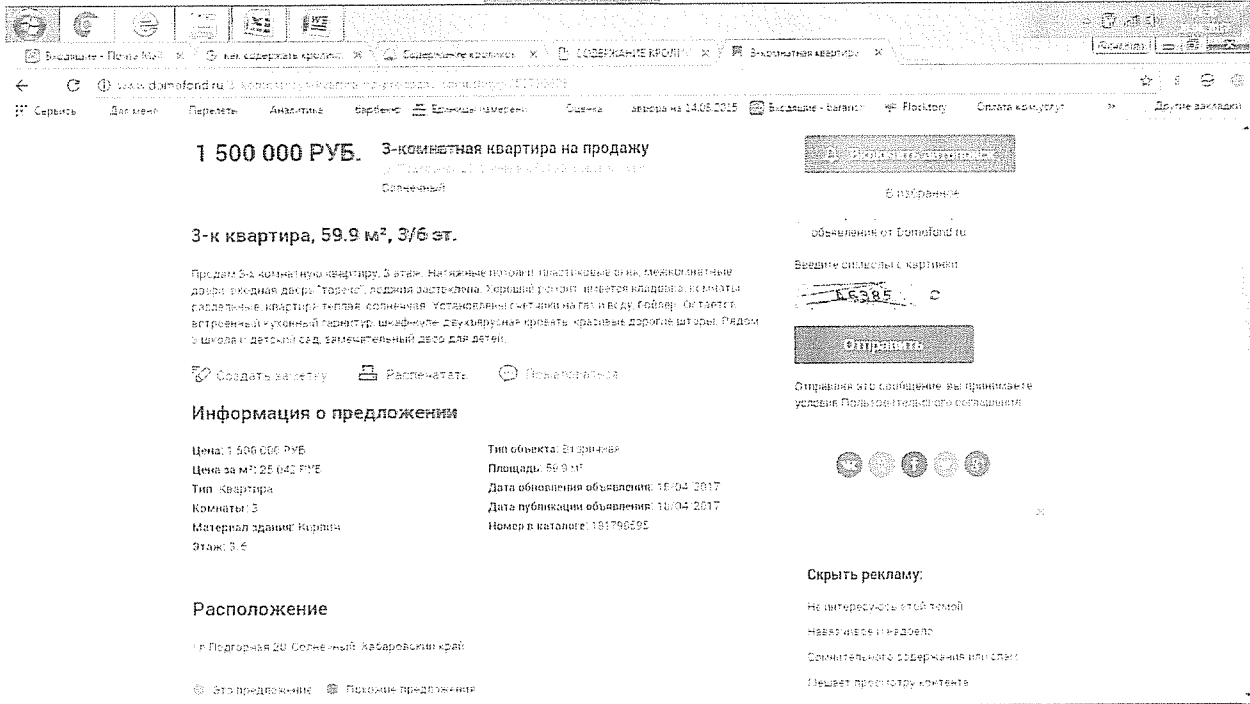
СКРИНШОТЫ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ

Аналог №1



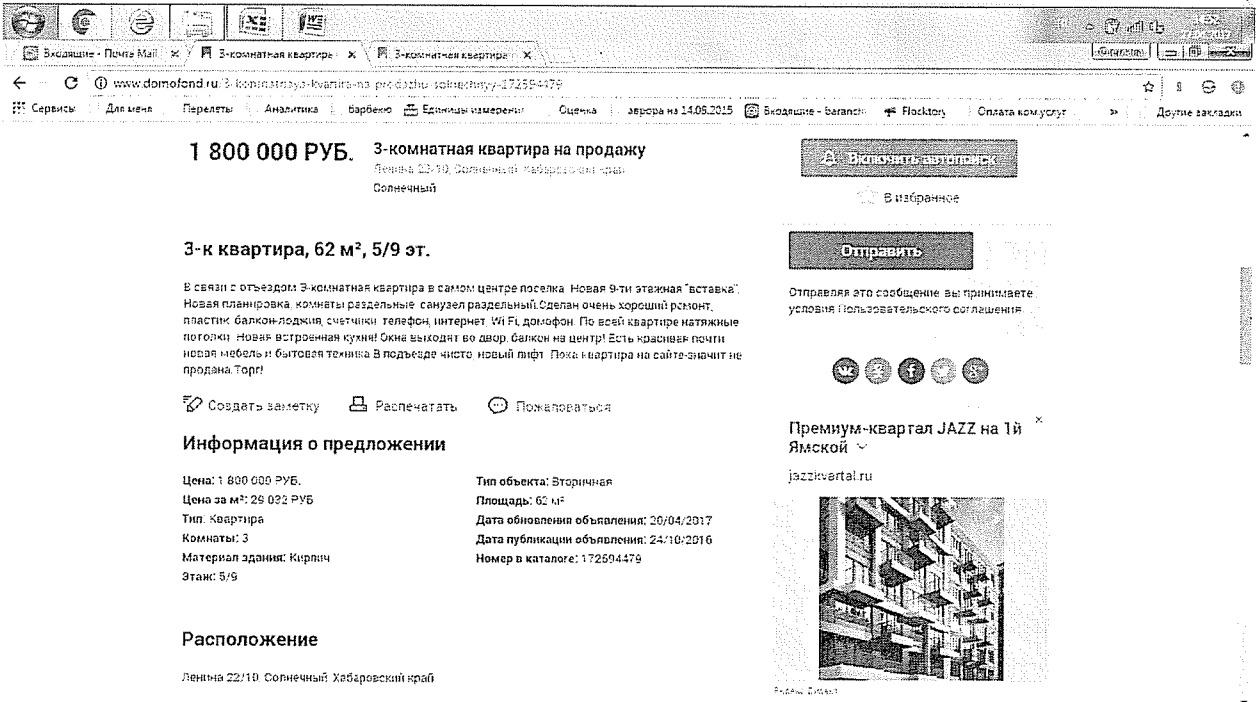
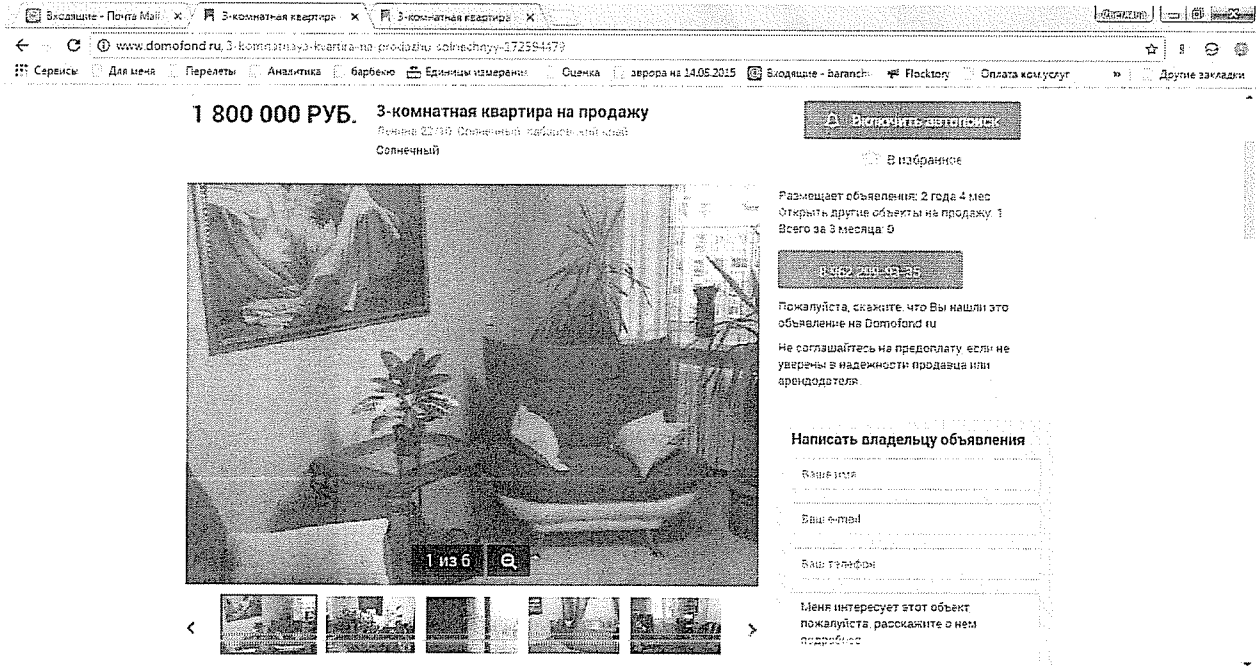
http://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-181475349

Аналог №2



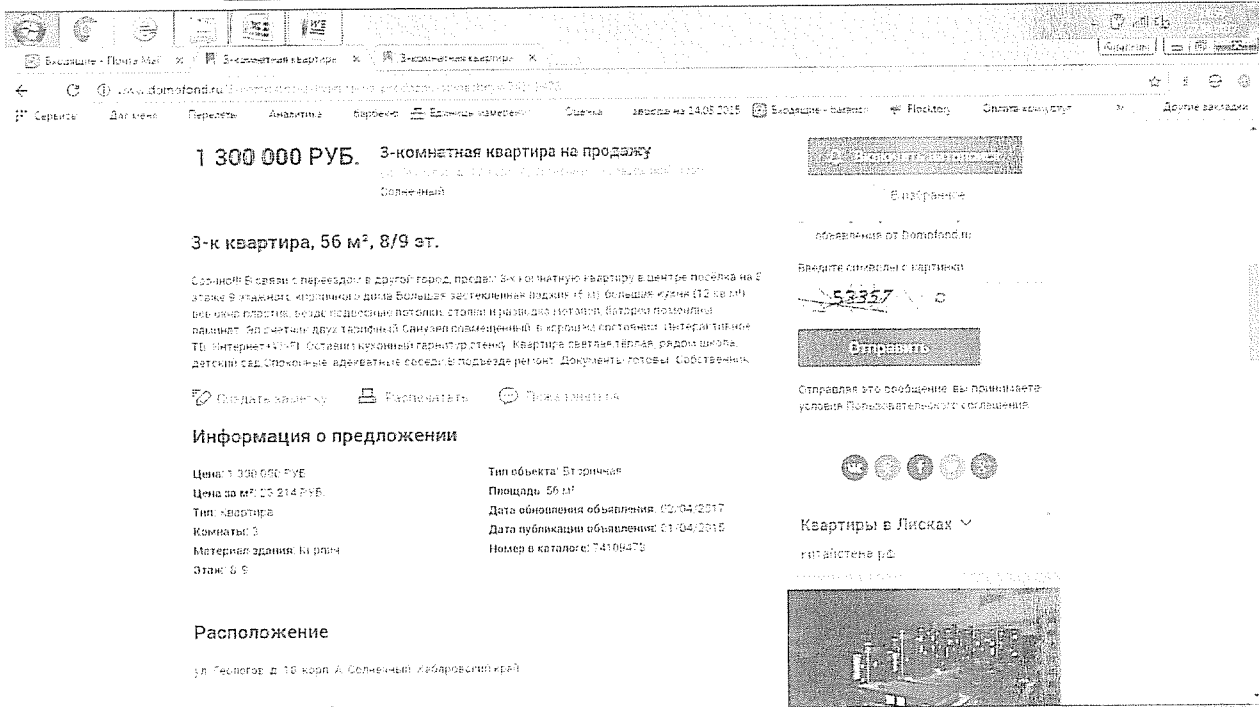
<http://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-181798695>

Аналог №3



http://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-172594479

Аналог №4



http://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-74109478

УСРФУ - 0874
13.10.16

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 06.10.2016

№ 74 033 606 2016-189

На основании запроса от 04.10.2016 г., поступившего на рассмотрение 04.10.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано

1. Характеристики объекта недвижимости.

Кадастровый (или условный) номер объекта:	27-14-0010101-1619
наименование объекта:	Квартира
назначение объекта:	жилое помещение
площадь объекта:	51,6 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	5
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Челябинский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д 41, кв.68
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели)	2.1. Владельцы инвестиционных паев. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права.	3.1. Общая долевая собственность. № 27-27-002-27-041-200-2016-815.2 от 12.05.2016
4. Ограничение (обременение)	

права:	
4.1.1. вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	08.08.2016
номер государственной регистрации:	27-27/002-27-041-200-2016-1834-9
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	на который не определен
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "Русалово", ИНН: 7706774915
основание государственной регистрации:	Договор аренды жилых помещений (квартир) от 09.06.2016 №Д(А)-001-090616, дата регистрации 08.08.2016, №27-27/002-27-041-200-2016-1834-1
4.1.2. вид:	Доверительное управление, Хабаровский край, р-н Солнечный, ул. Солнечный, ул. Строителей, д. 41, кв. 68, кад. № 27-14:0010101-1649. Квартира, назначение: жилое помещение, площадь 51,6 кв. м, и др.
дата государственной регистрации:	12.05.2016
номер государственной регистрации:	27-27/002-27-041-200-2016-815-3
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 23.05.2006 по 04.03.2021
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ-Капитал", ИНН: 7444026805, ОГРН: 1027402052347
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО УК "РФЦ-Капитал" зарегистрированы в ФСФР России за №0519-75409089 от 23.05.2006 г.
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовые обязательства:	отсутствуют

- 7. Заявленные в судебном порядке данные отсутствуют права требования
- 8. Отметка о возражении в данные отсутствуют отношении зарегистрированного права:
- 9. Отметка о наличии решения об данные отсутствуют изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд

Выписка выдана: Минеева Ольга Александровна, от имени представляемого по доверенности Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ -Капитал" (Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ")

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные ФГБУ «ФКП» по Хабаровскому краю.

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

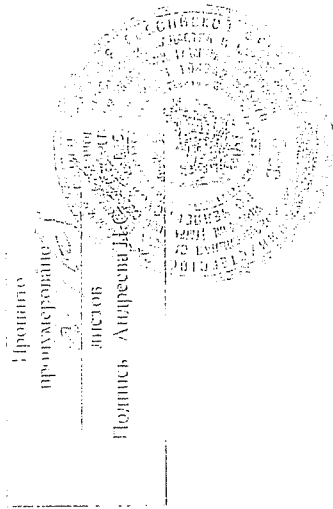
Специалист-эксперт

Исполнительный директор государственного учреждения
Федерального агентства по государственной регистрации прав

Андреева И.С.

Специалист государственной регистрации прав

Получение заявителем выписки из ЕГРН для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч 1, ст.7)



ДОГОВОР № Д(КП)-010-010316 купи-продажи квартиры

г. Магнитогорск

1 марта 2016 г.

Публичное акционерное общество «Русолово», в лице Генерального директора Колесова Евгения Александровича, действующего на основании Устава, именуемое далее Продавец, с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», именуемое в дальнейшем Покупатель, в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Продавец передает в собственность Покупателя квартиру, расположенную по адресу: Российская Федерация, Хабаровский край, Солнечный район, пгт Солнечный, улица Строителей, д. 41, кв. 68, общей площадью 52,5 (Пятьдесят два целых пять десятых) кв.м., а Покупатель обязуется принять квартиру и оплатить.

2. Отчуждаемая квартира принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора о приобретении ценных бумаг от 21.06.2013 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 03.07.2013 г., кадастровый (условный) номер 27:14:1400:41/152:68, бланк 27-АВ 834838, дата регистрации 03.07.2013 г.

3. По договоренности между сторонами стоимость квартиры определена в размере **1 270 000 (Один миллион двести семьдесят тысяч) рублей 00 копеек**, НДС не предусмотрен.

4. Расчеты по настоящему договору производятся следующим образом: Покупатель обязуется перевести на расчетный счет Продавца денежные средства в сумме **1 270 000 (Один миллион двести семьдесят тысяч) рублей 00 копеек** не позднее 31.03.2016 г.

5. Обязательства Покупателя по оплате квартиры считаются выполненными с даты получения Продавцом денежных средств, указанных в п.3 настоящего Договора, в полном объеме. До момента полной оплаты квартира находится в залоге у Продавца. Положения статьи 317.1 ГК РФ к отношениям сторон по настоящему договору не применяются.

6. Покупатель произвел осмотр квартиры, всех ее помещений и оборудования перед заключением настоящего Договора, качественным и техническим состоянием указанной квартиры удовлетворен. При осмотре квартиры дефектов и недостатков, препятствующих ее использованию в соответствии с функциональным назначением, либо о которых не был предупрежден Продавцом, не обнаружил.

7. В соответствии со ст.556 ГК РФ квартира передается от Продавца Покупателю по передаточному акту, который стороны подписывают в день подписания настоящего Договора. После подписания акта Продавец вручает Покупателю все ключи от квартиры.

8. Продавец гарантирует, что указанная квартира свободна от любых имущественных претензий третьих лиц, о которых в момент заключения договора он не мог не знать.

9. На момент подписания настоящего Договора в квартире никто не прописан и не проживает. Лица, сохраняющие право пользования, отсутствуют.

10. Риск случайной гибели или случайного повреждения недвижимого имущества переходит от Продавца Покупателю с момента передачи квартиры и подписания передаточного акта.

11. Покупатель осуществляет за свой счет ремонт и эксплуатацию указанной квартиры с момента регистрации права собственности в полном размере, в соответствии с правилами и нормами, действующими в РФ для государственного и муниципального жилищного фонда.

12. Все расходы, связанные с регистрацией перехода прав собственности на квартиру, несет Покупатель. Покупатель после получения свидетельства о регистрации на квартиру, обязуется заключить договор аренды квартиры с Продавцом.

13. Продавец уведомлен о том, что пп.10 п.1 ст.40 ФЗ «Об инвестиционных фондах» № 156-ФЗ запрещает Управляющей компании закрытого паевого инвестиционного фонда совершать сделки по отчуждению имущества владельцам инвестиционных паев данного закрытого паевого инвестиционного фонда, и гарантирует, что ни на момент подписания настоящего договора, ни на момент государственной регистрации перехода прав на квартиру он не является и не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ». В случае нарушения условия, предусмотренного настоящим пунктом, все неблагоприятные финансовые последствия, предусмотренные действующим законодательством, возлагаются на Продавца.

14. Право собственности на указанную квартиру возникает у Покупателя с момента регистрации перехода прав собственности на квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

15. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один экземпляр – Продавцу, один экземпляр – Покупателю, один экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

Продавец:

ПАО «Русолово»

119049, г. Москва, Ленинский проспект, д. 6, корп.7, помещение III, комн. 47, эт. 3

ИНН 7706774915 КПП 770601001

ОГРН 1127746391596 ИФНС № 46 по г. Москве от 22.05.2012г

Р/с 40702810400202548504

В ПАО «Межтопэнергобанк»

К/с 30101810345250000237 БИК 044525237

Покупатель:

ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»

455049, г. Магнитогорск, ул. Завенягина, 9,

ИНН7444036805,

р/с 40701810100001200568,

в ОАО «Кредит Урал Банк» г.


Магнитогорск,

БИК 047516949, к/с 30101810700000000949

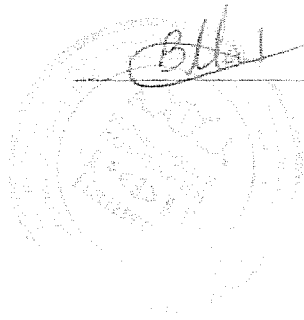


Е.А. Колесов





Matkov V.A.



Matkov V.A.

АКТ
приема-передачи жилого помещения (квартиры)

1 марта 2016 г.

Публичное акционерное общество «Русолово», в лице Генерального директора Колесова Евгения Александровича, действующего на основании Устава, именуемое далее Продавец, с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», именуемое в дальнейшем Покупатель, в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

составили настоящий акт о нижеследующем:



1. Во исполнение Договора № Д(КП)-010-010316 купли-продажи квартиры от 01.03.2016 г. (далее – Договор) Продавец передал, а Покупатель принял квартиру, расположенную по адресу: Российская Федерация, Хабаровский край, Солнечный район, пгт Солнечный, улица Строителей, д. 41, кв. 68, общей площадью 52,5 (Пятьдесят два целых пять десятых) кв. м. Квартира состоит из трех комнат, расположена на пятом этаже.
2. Квартира передана Покупателю в собственность в состоянии, отвечающем техническим, санитарным нормам и требованиям. Взаимных претензий нет.
3. С момента подписания настоящего акта Покупатель несет риск случайной гибели или повреждения помещения и несет расходы по содержанию квартиры и общедомового имущества.
4. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах: один для Продавца, один для Покупателя, один для предъявления в орган государственной регистрации.


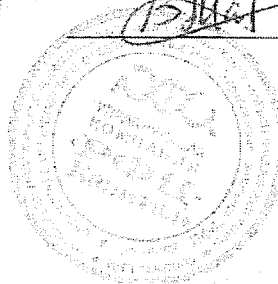
Продавец:

ПАО «Русолово»
119049, г. Москва, Ленинский проспект, д. 6, корп. 7, помещение III, комн. 47, эт. 3
ИНН 7706774915/КПП 770601001
ОГРН 1127746391596 ИФНС № 46 по г. Москве от 22.05.2012г
Р/с 40702810400202548504
В ПАО «Межтопэнергобанк»
К/с 30101810345250000237; БИК 044525237

Покупатель:

ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ
ВЫСОТЫ»
455049, г. Магнитогорск, ул. Завенягина, 9.
ИНН7444036805,
р/с 40701810100001200568,
в ОАО «Кредит Урал Банк» г.
Магнитогорск,
БИК 047516949, к/с 30101810700000000949


Е.А. Колесов



Малков В.А.


Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю
Номер регистрационного округа 27

Произведена государственная регистрация
Права общей долевой собственности

Дата регистрации 12.05.2016

Номер регистрации 27-27/002-27/041/200/2016-8152

Регистратор В.А. Бахромцева
(подпись, М.П.) (Ф.И.О.)

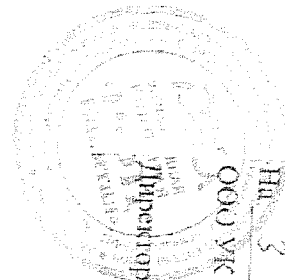
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю
Номер регистрационного округа 27

Произведена государственная регистрация
ипотека в силу закона

Дата регистрации 12.05.2016

Номер регистрации 27-27/002-27/041/200/2016-823

Регистратор В.А. Бахромцева
(подпись, М.П.) (Ф.И.О.)



Директор

В.А. Милкин

(В.А. Милкин)

ООО УК «РФЛ-Капитал»

№ 3 (три) листа

Пропитуровано, проуменьшено и скреплено печатью.



СОЛНЕЧНЫЙ РАЙОННЫЙ ФИЛИАЛ
ГУ "КРАЕВОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

Область, республика, край ХАБАРОВСКИЙ
Район СОЛНЕЧНЫЙ
Поселок СОЛНЕЧНЫЙ

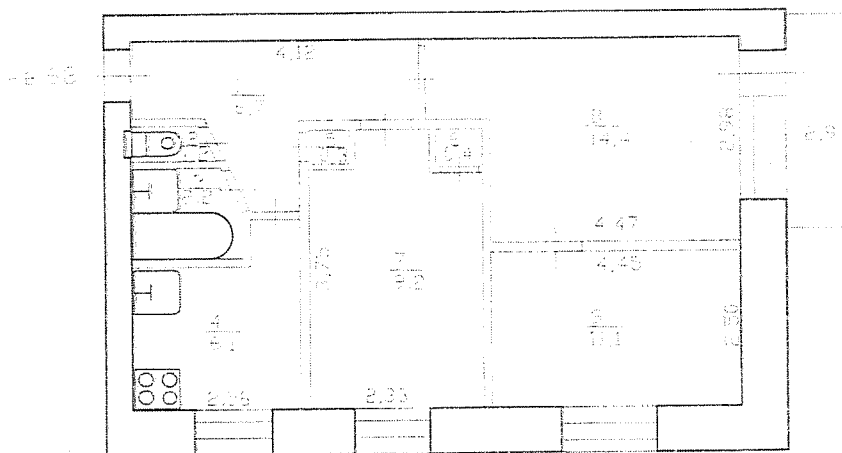
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
(КВАРТИРЫ) № 68

в доме № 41 по улице Строителей

Инвентарный номер	152					
Номер в реестре жилищного фонда	1/4-25-227					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на "11" сентября 1991г.
(указывается дата обследования объекта учета)

ПЛАН КВАРТИРЫ № 68
(выкопировка из поэтажного плана дома)
М : 100





III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания	1968	Этажность	5	Физический износ	21 %
Наименование конструктивного элемента		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)			
1		2			
1 Наружные стены (материал)		кирпичные			
2 Перегородки (материал)		кирпичные			
3 Перекрытия (материал)		ж/бетонные плиты			
4 Полы:					
а) в жилых комнатах		дощатые			
б) в кухне		дощатые			
в) в ванной		цементные			
г) в других помещениях квартиры					
5 Премы:					
оконные		двойные створные			
дверные		филенчатые			
6 Отделка стен:					
а) в жилых комнатах		обои			
б) в кухне		побелка			
в) в ванной		побелка			
г) в других помещениях квартиры					
7 Отделка потолков:					
а) в жилых комнатах		побелка			
б) в кухне		побелка			
в) в ванной		побелка			
г) в других помещениях квартиры					
8 Вид отопления:		от квартальной котельной			
9 Наличие:					
а) водоснабжения		централизованное			
б) электроснабжения (тип проводки)		скрытый			
в) канализации		централизованное			
г) горячего водоснабжения		централизованное			
а) ванны или душа, сауны или бассейна		чугунная			
е) лоджии или балкона		балкон			
ж) телефона					
з) радио					
и) лифта					
к) мусоропровода					

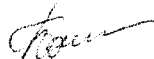
IV. Стоимость квартиры

Полная балансовая стоимость _____ руб.
 Остаточная стоимость с учетом износа _____ руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969 г. 6038 руб.

Паспорт выдан	"17"	мая	2004г.
Начальник БТИ			<u>Н.Н. Доровская</u>
Специалист			<u>Д.В. Нежид</u>

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 77 стр.

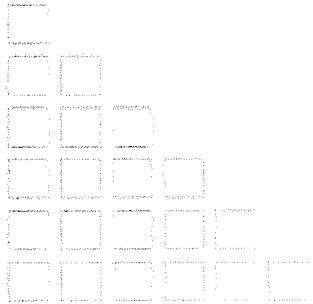
Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»



Попков Алексей Владимирович



OPPO
REPUBLIC OF CHINA
REPUBLIC OF CHINA



8775-0818
info@oppo.com
www.oppo.com

