

с 1998 года



# КОНСУЛЬТАЦИОННАЯ ГРУППА ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ

Москва, Лесная улица, 39

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

## ОТЧЁТ

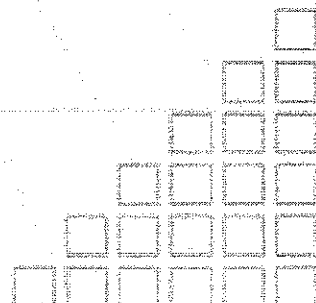
№ 04/ДС № 145/Д(У)-001-0404

от 09.11.2017 г.

об оценке объекта недвижимости,  
расположенного по адресу:

Хабаровский край, Солнечный район,  
РП Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2

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 № 145 от 23 октября 2017 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества»                        |
| Объект оценки                                  | Жилая однокомнатная квартира общей площадью 32,8 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2 |
| Оцениваемые имущественные права                | Общая долевая собственность  |
| Номер и дата государственной регистрации права | № 27-27/002-27/041/200/2016-814/2 от 12.05.2016г.  |
| Цель оценки                                    | Определение справедливой стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда               |
| Предполагаемое использование результата оценки | Для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда   |
| Принятый вариант НЭИ                           | Текущий вариант использования  |
| Дата оценки                                    | 09.11.2017 г.  |
| Дата составления отчета об оценке              | 09.11.2017 г.  |
| Порядковый номер отчета об оценке              | Отчет № 04/ДС № 145/Д(У)-001-0404 от 09.11.2017 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 09.11.2017 г.)

| Подходы              | Расчетная величина в рамках подходов, руб. |
|----------------------|--|
| Сравнительный подход | 738 000                                    |
| Доходный подход      | Не применялся                              |
| Затратный подход     | Не применялся                              |

Источник информации: Расчеты Оценщика

### ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки на дату оценки (09.11.2017г.) округлённо составляет:

Таблица 3. Итоговая справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2

| № п/п | Наименование Объекта оценки  | Справедливая (рыночная) стоимость объекта в рублях РФ |
|-------|--|---|
| 1     | Жилая однокомнатная квартира общей площадью 32,8 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2 | 738 000   |

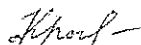
Источник информации: Расчеты Оценщика

Генеральный директор  
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

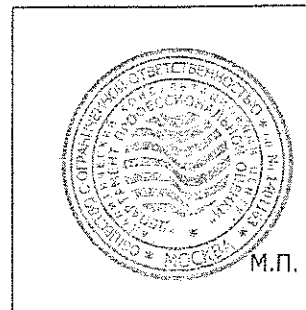


Попков Алексей Владимирович

Оценщик



Крылова Ксения Александровна



## СОДЕРЖАНИЕ

|  |           |
|--|-----------|
| ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....  | 2         |
| СОДЕРЖАНИЕ .....   | 4         |
| <b>ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА .....</b>                                     | <b>5</b>  |
| 1.1. Задание на оценку .....   | 5         |
| 1.2. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки ..... | 6         |
| 1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....  | 8         |
| 1.4. Вид определяемой стоимости .....  | 8         |
| 1.5. Обоснование применяемых стандартов оценки объекта оценки .....                            | 10        |
| 1.6. Перечень данных использованных при проведении оценки .....                                | 12        |
| 1.7. Заявление о соответствии .....  | 12        |
| <b>ГЛАВА 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>                                | <b>13</b> |
| 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        |
| <b>ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>  | <b>16</b> |
| 3.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....                         | 16        |
| 3.2. Местоположение Объекта оценки .....   | 16        |
| 3.3. Идентификация Объекта .....   | 17        |
| 3.4. Анализ прав на оцениваемый объект .....   | 19        |
| 3.5. Фотографии Объекта оценки .....   | 20        |
| <b>ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА .....</b>   | <b>21</b> |
| 4.1. Обзор рынка макроэкономических показателей .....  | 21        |
| 4.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты .....   | 30        |
| 4.2. Вторичный рынок, итоги 3 квартала .....   | 31        |
| 4.3. Цены на недвижимость в Хабаровском крае в сентябре 2017г. ....                            | 33        |
| 4.4. Анализ наиболее эффективного использования .....  | 38        |
| <b>ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....</b>   | <b>40</b> |
| 5.1. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки .....                      | 40        |
| 5.2. Применение подходов к оценке Объекта .....  | 40        |
| 5.3. Описание и выбор методологических подходов к оценке Объекта оценки .....                  | 41        |
| 5.3.1. Доходный подход .....   | 41        |
| 5.3.2. Затратный подход .....  | 43        |
| 5.3.3. Сравнительный подход .....  | 44        |
| 5.4. Согласование результатов .....  | 45        |
| <b>ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>                  | <b>47</b> |
| 6.1. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами сравнительного подхода .....            | 47        |
| 6.2. Согласование результатов .....  | 54        |
| <b>ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА .....</b>   | <b>55</b> |
| <b>ГЛАВА 8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....</b>  | <b>56</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1 .....</b>  | <b>60</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2 .....</b>  | <b>64</b> |

# 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 № 145 от 23 октября 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 № 145 от 23 октября 2017 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества»  |
| Объект оценки  | Жилая однокомнатная квартира общей площадью 32,8 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2   |
| Имущественные права на Объект оценки (оцениваемое право) | Общая долевая собственность № 27-27/002-27/041/200/2016-814/2 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  | Определение справедливой стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда   |
| Предполагаемое использование результата оценки           | Для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда   |

| Положение   | Значение   |
|---|--|
| Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки | <p>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.</p> <p>2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несет владелец ее источников.</p> <p>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.</p> <p>4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.</p> <p>5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемуся опыте подобных работ.</p> <p>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.</p> <p>7. Исполнитель (Оценщик), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяет факты, указания на которые содержатся в составе такой информации.</p> <p>8. Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете об оценке.</p> <p>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 (Дополнительное соглашение №1 от 24.06.2016г. к договору аренды жилых помещений (квартир) № Д (А)-001-090616 от 09.06.2016г., сроком до 04.03.2021 года), 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</p> |
| Вид определяемой стоимости  | Справедливая (рыночная) стоимость  |
| Дата оценки   | 09.11.2017 г.  |
| Срок проведения оценки  | 09.11.2017 г.  |
| Дата осмотра  | 09.11.2017 г.  |
| Дата составления Отчета   | 09.11.2017 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 соответствии 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 № 145 от 23 октября 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:

- (а) 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 стоимости<sup>1</sup>.

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 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 IVS<sup>2</sup> 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.

<sup>1</sup>МСО 2011, Принципы МСО, п.30

<sup>2</sup>IVS (МСО) – International Valuation Standards (Международные стандарты оценки) (2011)

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 репрофилирование объекта в соответствии с НЭИ, а также прекращения и закрытия бизнеса вследствие данного репрофилирования.

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);
- 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 неосязаема. 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 2016-190 | Копия документа<br>от 06.10.2016г. |
| 2     | Договор купли-продажи недвижимого имущества №Д(КП)-008-010316   | Копия документа<br>от 01.03.2016г. |
| 3     | Акт приема-передачи жилого помещения (квартиры)   | Копия документа<br>от 01.03.2016г. |
| 4     | Технический паспорт на жилое помещение, инвентарный номер 240   | Копия документа<br>от 28.10.2003г. |
| 5     | Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д (А)-001-090616   | Копия документа<br>от 09.06.2016г. |
| 6     | Дополнительное соглашение №1 к договору аренды жилых помещений (квартир) № Д (А)-001-090616 от 09.06.2016г.   | Копия документа<br>от 24.06.2016г. |

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<br>в ОАО «КУБ» г. Магнитогорск<br>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. |

| Реквизит   | Значение   |
|--|--|
| Банковские реквизиты:  | Расчетный счет № 40702810601990000336 АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва;<br>Корреспондентский счет № 30101810200000000593,<br>БИК № 044525593  |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: | Настоящим ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.<br>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. |

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;<br>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 № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-002101 от 07.04.2017г., страхователь Крылова Ксения Александровна, состраховщики ОСАО «ИНГОСТРАХ», ОАО «АльфаСтрахование», срок действия с 01.07.2017г. по 31.12.2018г., страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) руб.  |

| Реквизит                             | Значение   |
|--------------------------------------|--|
| Стаж работы в оценочной деятельности | 16 лет   |
| Сведения о независимости оценщика:   | <p>Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p> |

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  | 1989   |
| Группа капитальности   | 2 (вторая)   |
| Этажность объекта без подземных этажей   | 5 (пять)   |
| Техническое состояние  | Ремонт не требуется  |
| Износ здания по паспорту БТИ, %  | 22%  |
| Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, <sup>3</sup> %                               | $(2017-1989)/125 = 22\%$   |
| 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 информации: технический паспорт инвентарный номер 240 от 28.10.2003г.

### 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.

<sup>3</sup> 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.<sup>4</sup>

**Таблица 10. Характеристика местоположения Объекта оценки**

| Наименование                | Характеристика   |
|-----------------------------|--|
| Адрес местоположения        | Ул. Парковая, д.17, кв.2   |
| Край                        | Хабаровский  |
| Район                       | Солнечный  |
| РП                          | Солнечный  |
| улица                       | Парковая   |
| Окружающая застройка        | Жилые дома   |
| Транспортная инфраструктура | Основные транспортные магистрали: ул.Ленина, ул.Парковая           |
| 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, РП Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв. 2 |
| Первичный объект недвижимости                    | 5-ти этажный дом   |
| Объект оценки                                    | Жилая однокомнатная квартира   |
| Общая площадь помещений, м <sup>2</sup>          | 32,8   |
| Этаж   | 2/5  |
| Транспортная инфраструктура                      | Основные транспортные магистрали: ул.Ленина, ул.Парковая                           |
| Социальная инфраструктура                        | В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины                 |
| Техническое состояние помещений, уровень отделки | Стандартный ремонт   |

<sup>4</sup> <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 права   | Общая долевая собственность № 27-27/002-27/041/200/2016-814/2 от 12.05.2016г.  |
| Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки | Доверительное управление, аренда   |

Источник информации: ООО УК «РФЦ-Капитал»

**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 информации: технический паспорт инвентарный номер 240 от 28.10.2003г.

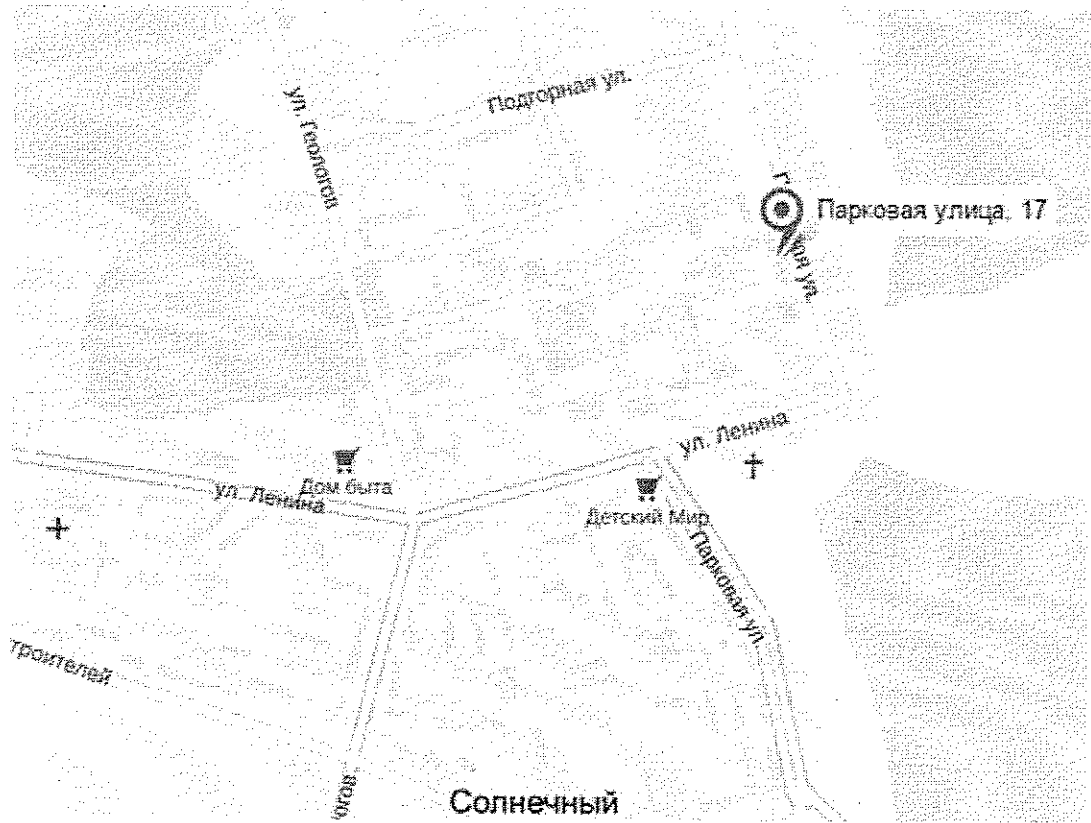
**Таблица 13. Характеристики объекта оценки (жилого помещения)<sup>5</sup>**

| Наименование  | Характеристика          |
|---|-------------------------|
| Общая площадь, м <sup>2</sup>   | 32,8                    |
| Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением  | 2-ой этаж               |
| Ориентация окон   | В тихий двор            |
| Напольное покрытие  | Деревянные полы, кафель |
| Настенное покрытие  | Обои, кафельная плитка  |
| Потолочное покрытие   | Отштукатурены, окрашены |
| Окна  | Пластиковые             |
| Состояние отделки   | Стандартный ремонт      |
| Состояние инженерного оборудования  | Не требует замены       |
| Соответствие планировочных решений объекта оценки указанным решениям в технической документации | Соответствует           |

Источник информации: технический паспорт инвентарный номер 240 от 28.10.2003г.

<sup>5</sup> Таблица составлена на основании техн. паспорта инвентарный номер 240 от 28.10.2003г.

Рисунок 1. Расположение на карте Объекта оценки



### 3.4. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Таблица 14. Анализ прав на Объект оценки

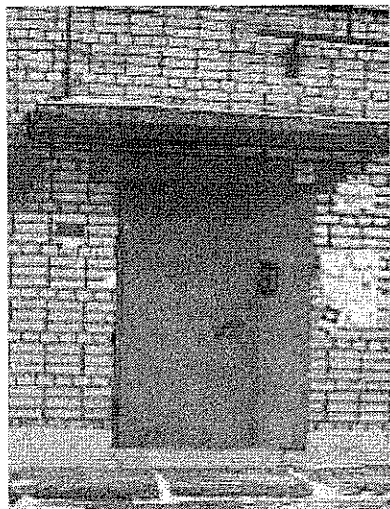
| Значение                                     | Наименование Объекта оценки  | Вид, номер и дата государственной регистрации права                            | Право подтверждающий документ   |
|--|--|--|---|
| Имущественные права на Объект оценки         | Жилая однокомнатная квартира общей площадью 32,8 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2   | Общая долевая собственность, № 27-27/002-27/041/200/2016-814/2 от 12.05.2016г. | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 74 033 606 2016-190 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

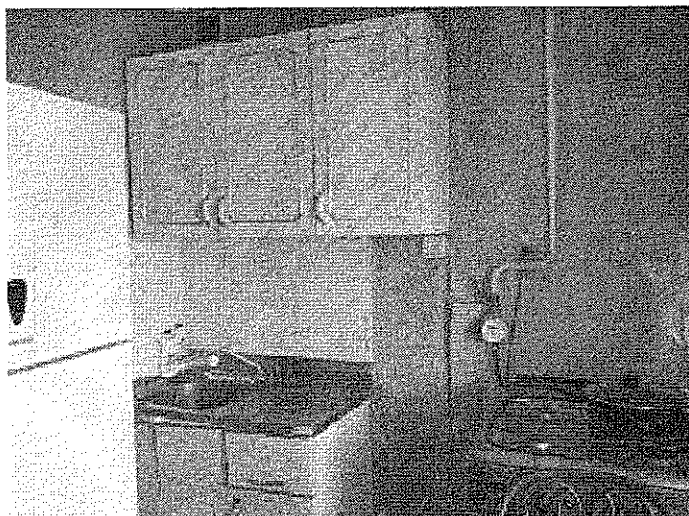
*Фото 1. Вход в подъезд*



*Фото 2. Комната*



*Фото 3. Кухня*



## ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА

### 4.1. ОБЗОР РЫНКА МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

#### *Бюджетная политика*

**29 сентября.** Правительство внесло в Государственную думу проект Закона о бюджете на 2018 и плановый период 2019 и 2020 годов.

При формировании проекта федерального бюджета на 2018-2020 гг. были использованы макроэкономические показатели, заложенные в рамках «базового» варианта прогноза социально-экономического развития РФ на 2018-2020 гг., подготовленного Министерством экономического развития РФ.

В течение прогнозного периода ожидается снижение объема доходов федерального бюджета по отношению к ВВП. Преимущественно сокращение обусловлено снижением нефтегазовых доходов федерального бюджета.

В течение 2017-2020 гг. прогнозируется снижение общего объема расходов федерального бюджета с 18,0% ВВП в 2017 году до 15,6 % ВВП к 2020 году.

Необходимо отметить, что 2018 году Резервный Фонд будет объединен с ФНБ на базе Фонда национального благосостояния. Так, в 2018 году основными источниками финансирования дефицита федерального бюджета будут выступать государственные заимствования и средства ФНБ, в период 2019-2020 гг. - государственные заимствования Российской Федерации.

#### *Внешиэкономическая деятельность*

**16 октября.** Экспортная пошлина на нефть в РФ с 1 ноября 2017 года вырастет на 8,2 доллара и составит 96,1 долл./т.

Пошлина на высоковязкую нефть поднимется до 15,1 долл./т.

Льготная ставка пошлины на нефть для ряда месторождений Восточной Сибири, каспийских месторождений и Приразломного месторождения в связи с новой формулой расчета, принятой в рамках налогового маневра в нефтяной отрасли, сохранится на нулевом уровне.

Пошлина на светлые нефтепродукты и масла составит 28,8 долл./т, на темные – 96,1 долл./т.

Пошлина на экспорт товарного бензина увеличится до 28,8 долл./т, прямогонного (нафта) - до 52,8 долл./т.

Пошлина на сжиженный газ останется на нулевом уровне.

#### *Общие вопросы*

**25 сентября.** Правительство РФ утвердило «Стратегию повышения финансовой грамотности в Российской Федерации на 2017-2023 годы», в которой содержится определение финансового грамотного гражданина, описание ситуации в области финансовой грамотности в России и основные направления деятельности по повышению качества и охвата финансового образования. Стратегия будет выполняться в два этапа. На первом (2017–2019 годы) будет утвержден план мероприятий стратегии, второй этап (2019–2023 годы) предусматривает его выполнение.

**27 сентября.** Опубликован очередной мировой рейтинг конкурентоспособности экономик Всемирного Экономического Форума (2017 – 2018). Россия поднялась на 5 позиций до 38 места. В основном это произошло за счет улучшения макроэкономической ситуации (рост позиции с 91 до 53 места), где в прошлом году было заметно наиболее сильное ухудшение позиции. Также улучшилось положение в рейтинге по таким показателям как здравоохранение и начальное образование (на восемь позиций до 54 места) и инновационный потенциал (на семь позиций до 49 места). Ухудшилась оценка

эффективности рынка труда (на 11 позиций до 60 места). К сильным сторонам авторы доклада традиционно относят большой объем внутреннего рынка (6 место) и развитие инфраструктуры (35 место). Слабым местом российской экономики остаются неэффективные институты (83 место), уровень развития финансовых рынков (107 место) и эффективность рынков товаров (80 место).

### *Международные новости*

**21 сентября.** Международное рейтинговое агентство Standard&Poor's понизило суверенный кредитный рейтинг Китая (долгосрочный, в иностранной и национальной валюте) на одну ступень, с "AA-" до "A+", прогноз по рейтингу "стабильный". Финансовая устойчивость страны, по мнению агентства, несколько снизилась в результате продолжительного периода кредитного стимулирования экономики, хотя такая политика и способствовала поддержанию высоких темпов роста. В последние годы долг Китая заметно вырос, государственный приблизился к 50% ВВП, а общий долг (с учетом частного сектора), составляет уже более 250% ВВП, по сравнению с 160% ВВП в 2007 г. Таким образом, рейтинг от всех трех международных агентств у Китая сравнялся – аналогичный рейтинг Moody's присвоило Китаю в мае (после понижения), а Fitch так оценивает надежность его суверенных заимствований уже с 2013 г.

**23 сентября.** Международное рейтинговое агентство Moody's понизило суверенный кредитный рейтинг Великобритании (долгосрочный, в иностранной и национальной валюте) на одну ступень, до уровня "Aa2" с "Aa1", прогноз по рейтингу «стабильный». Причиной рейтингового действия, по сообщению агентства, является экономическая неопределенность в связи с выходом Великобритании из Евросоюза, при этом планы по снижению высокого уровня госдолга (89% ВВП) становятся для правительства второстепенными. В итоге, оценка Moody's долговой устойчивости страны теперь совпадает с оценками S&P и Fitch, правда у тех двух агентств рейтинг Великобритании ("AA") еще имеет «негативный» прогноз.

### *Прогнозы*

**20 сентября.** ОЭСР выпустила краткий доклад о ситуации в мировой экономике (Interim Economic Outlook). Отмечается сохранение положительного импульса мирового выпуска, инвестиций и международной торговли; по итогам 2017 г. глобальный ВВП может вырасти на 3,5% по сравнению с 3,1% в 2016 г. (что было минимальным значением за период после кризиса 2008-2009 гг.). Указывается также на широкую страновую базу роста: в частности, ни одна из экономик «Группы 20» не находится в состоянии рецессии – впервые с 2010 г. Основной вклад в ускорение динамики мирового ВВП вносит улучшение экономической ситуации в странах-экспортерах природных ресурсов (Бразилии, Канаде, России), бюджетное стимулирование в Китае и Японии, повышение темпов роста инвестиций в Евростроне.

Прогноз мирового роста на 2018 г. предполагает его дальнейшее ускорение, до 3,7% (+0,1 п.п. по сравнению с июньскими проектировками ОЭСР). Вместе с тем, сохраняются значительные риски, связанные с по-прежнему избыточными темпами роста кредитования в Китае, нарастанием числа протекционистских ограничений, высокой вероятностью существенной коррекции фондовых индексов в развитых странах, недостаточными темпами проведения структурных реформ в странах с формирующимися рынками.

Основные рекомендации экспертов ОЭСР включают смягчение бюджетной политики в развитых странах для содействия росту (низкий уровень выплат по госдолгу дает подобное «пространство для маневра»), реформы структуры бюджетных доходов и расходов для всех стран для поддержки инвестиций и снижения неравенства, ужесточение денежно-кредитной политики в Китае для борьбы с финансовыми рисками, принятие структурных мер для улучшения инвестиционного климата и стимулирования накопления человеческого капитала.

На фоне ускорения наблюдаемых темпов роста российской экономики, прогнозы ОЭСР по росту ВВП РФ были повышены на 0,6 п.п. для 2017 г. и на 0,5 п.п. для 2018 г., до 2,0% и 2,1% соответственно.

**22 сентября.** Citibank представил прогноз развития экономики России на 2017-2018 гг., приведенный в таблице ниже.

Таблица 16. Прогноз макроэкономических показателей России на период 2017-2018 гг.

| Показатель  | 2016  | 2017  | 2018  |
|---|-------|-------|-------|
| Темп прироста ВВП, % к пред. г.                     | -0,2  | 2,0   | 2,3   |
| Валовое накопление, % к пред. г.                    | 1,5   | 3,0   | 6,5   |
| Валовое накопление основного капитала, % к пред. г. | -1,8  | 3,0   | 6,5   |
| Конечное потребление, % к пред. г.                  | -3,5  | 1,6   | 1,9   |
| в том числе домохозяйств, % к пред. г.              | -4,5  | 2,2   | 2,6   |
| Экспорт товаров и услуг (ф.о.), % к пред. г.        | 3,1   | 2,5   | 2,0   |
| Импорт товаров и услуг (ф.о.), % к пред. г.         | -3,8  | 5,2   | 5,2   |
| Инфляция ИПЦ, % дек/дек                             | 5,4   | 3,3   | 3,8   |
| Ключевая ставка ЦБ, % на конец года                 | 10,00 | 8,25  | 7,50  |
| Курс доллара США, руб. в среднем за год             | 66,97 | 56,68 | 55,21 |
| Сальдо счета текущих операций, млрд. долл.          | 25,0  | 38,0  | 35,7  |
| % ВВП   | 1,9   | 2,3   | 2,0   |
| Международные резервы ЦБ, млрд. долл. на конец года | 332,3 | 350,3 | 376,0 |
| Баланс федерального бюджета, % ВВП                  | -3,4  | -2,1  | -1,0  |
| Государственный долг, % ВВП на конец года           | 13,5  | 16,6  | 17,2  |
| в том числе внутренний, % ВВП на конец года         | 6,9   | 7,4   | 7,8   |

Источник: Citibank

**8 октября.** МВФ опубликовал пилотный доклад об уверенном, устойчивом и сбалансированном росте, работа над которым проводилась по поручению «Группы 20». Отмечается, что, несмотря на ускорение роста в 2017 г., сохраняется отрицательный разрыв выпуска и избыточно низкая инфляция в ряде развитых стран; последствия шока цен на сырье по-прежнему ощущаются в ряде стран с формирующимися рынками. Устойчивость роста мирового ВВП находится под угрозой из-за невысоких темпов расширения потенциального выпуска. Глобальные дисбалансы, снизившись в период кризиса 2008-2009 гг., в дальнейшем остаются устойчивыми и все больше концентрируются в развитых странах. МВФ констатирует, что в 2017 г. значимые дисбалансы имеют те же 9 экономик, что и в 2015 г.: Китай, Еврозона, Индия, Япония, Великобритания, США, Франция, Германия, Испания. Госдолг и частный долг стран «Группы 20» существенно увеличился в посткризисный период.

Макроэкономическая политика «Двадцатки» в целом оценивается как адекватная (рекомендации по изменению денежно-кредитной политики на 2017 г. даются лишь двум экономикам - в т.ч. Банку России предлагается дополнительно снизить базовую ставку на 50 б.п.; бюджетной – семи). В отношении же структурных мер МВФ (по итогам консультаций с ОЭСР) указывает на существенный потенциал реализации дополнительных реформ, не отраженных в страновых Стратегиях роста. В частности, для России первоочередными приоритетами, по мнению экспертов Фонда, являются ослабление регулирования, повышение доли налогов на потребление и собственность, активная политика на рынке труда; следующие по степени важности меры – содействие внешней торговле и увеличение расходов на НИОКР.

Согласно проведенному МВФ сценарному анализу, ВВП «Группы 20» за счет выполнения его рекомендаций и незавершенных мер из Стратегий роста можно повысить на 0,2 п.п. к концу 2017 г., 0,3 п.п. к 2018 г., 0,8 п.п. в 2019-2022 гг., 3,4 п.п. к 2028 г. Кроме того, исполнение рекомендаций должно обеспечить уменьшение глобальных дисбалансов (за счет проведения стимулирующей бюджетной политики в странах с профицитом счета текущих операций), государственного и частного долга в процентах ВВП (по каналу ускорения роста выпуска).

Таблица 17. Эффект исполнения рекомендаций МВФ на ВВП «Группы 20» (п.п. отклонения от базового сценария)

| Показатель  | 2017 г. | 2018 г. | среднее за 2019-2022 гг. | 2028 г. |
|---|---------|---------|--------------------------|---------|
| Макроэкономические рекомендации МВФ                         | 0,2     | 0,2     | 0,1                      | 0       |
| Незавершенные структурные меры Стратегий роста <sup>2</sup> | 0       | 0,1     | 0,3                      | 0,4     |
| Структурные рекомендации МВФ-ОЭСР <sup>3</sup>              | 0       | 0       | 0,4                      | 3,0     |
| Всего   | 0,2     | 0,3     | 0,8                      | 3,4     |

Источник: МВФ

**10 октября.** Опубликован очередной выпуск издания МВФ «Перспективы мировой экономики» (World Economic Outlook). По сравнению с предыдущими, июльскими, оценками прогнозы роста мировой экономики в 2017 г. были повышены на 0,1 п.п.; в итоге, темпы увеличения мирового выпуска (3,6%) должны значительно превысить показатель 2016 г. (3,2%). Отмечается, что по итогам первого полугодия 2017 г. существенно увеличились темпы роста ВВП в странах с формирующимися рынками (до 5,2% по отношению к предыдущему полугодю, в годовом выражении; для сравнения, во втором полугодии 2016 г. этот показатель составлял 4,2%; для развитых стран, рост остался на уровне 2,1%), главным образом, благодаря расширению внутреннего спроса в Китае и России и ускорению динамики экспорта в Бразилии и странах Юго-Восточной Азии. В целом, указывается, что ускорение мирового роста в значительной степени обусловлено циклическим повышением темпов роста инвестиций и мировой торговли после крайне слабой их динамики в 2015-первой половине 2016 г. Прогноз роста глобального ВВП на 2018 г. был также повышен на 0,1 п.п., до 3,7%.

Основные риски для мировой экономики, по оценке МВФ, включают:

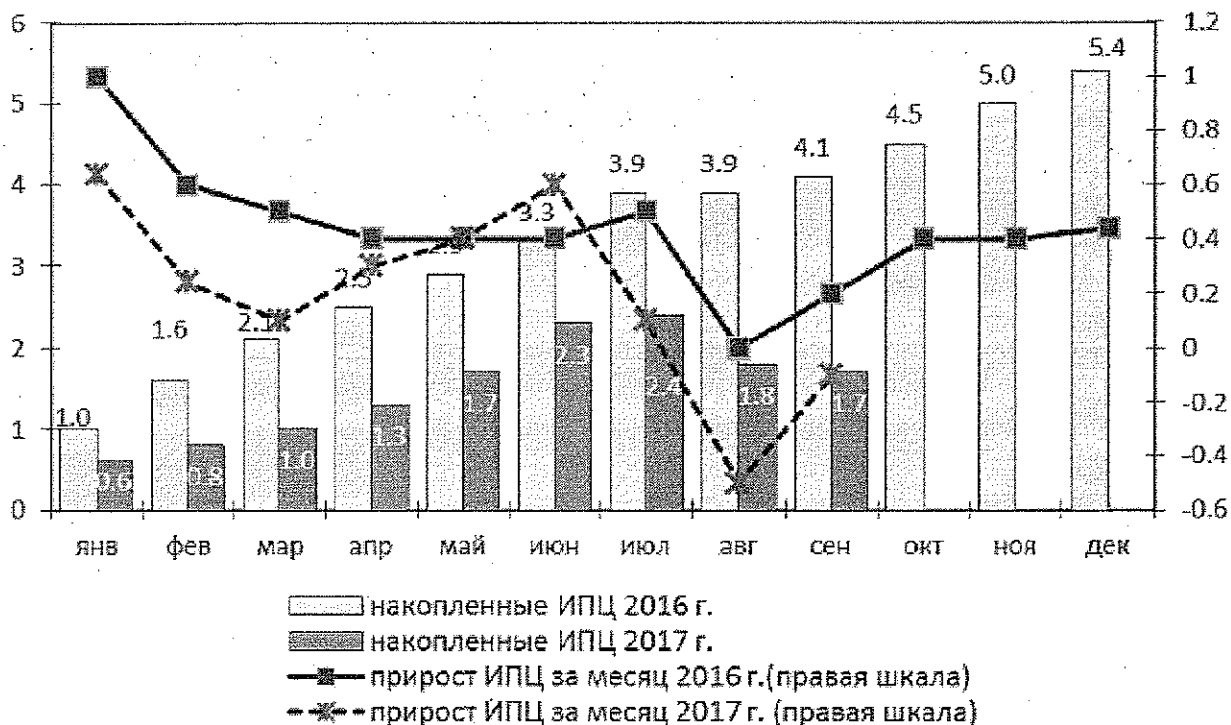
- Существенное торможение роста ВВП Китая ввиду накопления финансовых рисков на фоне быстрого роста долга корпоративного сектора (по каналу резкого увеличения процентных ставок);
- Возможность остановки притока капитала в страны с формирующимися рынками на фоне ужесточения денежно-кредитной политики в развитых странах;
- Расширение протекционистских мер: согласно модельным расчетам МВФ, в сценарии повышения импортных цен во всех странах на 10% (из-за роста таможенных пошлин), мировой выпуск в 2018 г. оказывается на 0,5 п.п. меньше, чем в базовом сценарии, - главным образом, по каналу дестимулирования инвестиций;
- Резкую коррекцию фондовых индексов и цен на недвижимость как в развитых странах, так и в странах с формирующимися рынками; по оценкам МВФ, в подобном сценарии мировой ВВП на трехлетнем горизонте оказывается на 1,7 п.п. ниже по сравнению с базовым сценарием;
- Снижение устойчивости мировой финансовой системы ввиду инициатив администрации Д. Трампа по дерегулированию финансового сектора США.

Что касается российской экономики, прогноз МВФ на 2017-2018 гг. был повышен на 0,4 п.п. и 0,2 п.п. соответственно, несмотря на негативный пересмотр прогноза нефтяных котировок (на 11,5% и 11,4%). Приветствуются российские инициативы по снижению бюджетного дефицита (но, без уточнения, указывается на необходимость принятия «более перманентных и адресных мер»); в отношении денежно-кредитной политики, указывается на потенциал ее дополнительного смягчения на фоне резкого снижения инфляции.



**Инфляция**

**Рисунок 2. Динамика индекса потребительских цен (%)**



В сентябре 2017 года в России вновь наблюдалась дефляция: потребительские цены в среднем снизились на 0,1% против снижения на 0,5% месяцем ранее. С начала текущего года потребительские цены выросли на 1,7% по сравнению с приростом на 4,1% за январь-сентябрь прошлого года. В годовом выражении инфляция снизилась до 3,0% (минимальное значение за весь постсоветский период) против 3,3% месяцем ранее, оказавшись значительно ниже целевого ориентира ЦБ (4,0%).

Колебания темпов роста потребительских цен в последние месяцы определяются поведением цен на продукты питания, а именно, на плодоовощную продукцию. Если в апреле-июне вследствие неблагоприятных погодных явлений фрукты и овощи дорожали уверенными темпами (что внесло заметный негативный вклад в динамику агрегированного ИПЦ), то в июле-сентябре было зафиксировано резкое снижение цен на плодоовощную продукцию – на 8,3%, 15,5% и 6,9% соответственно, что привело к значимому снижению ИПЦ в третьем квартале текущего года.

При сохранении текущих тенденций по итогам года инфляция ожидается на уровне 3,4%, что заметно ниже целевого ориентира Банка России.

Добавим, что без учета цен на плодоовощную продукцию цены на продукты питания в сентябре по сравнению с августом не изменились, а в годовом выражении прирост цен замедлился до 2,5% против 2,9% месяцем ранее. Цены на непродовольственные товары повысились за месяц на 0,3% (3,1% в годовом выражении). Прирост цен на платные услуги составил 0,1% (4,2% в сентябре 2017 г. к сентябрю 2016 г.).

Базовый индекс потребительских цен был равен 0,3% против 0,1% месяцем ранее, а в годовом выражении базовая инфляция достигла минимума за весь период расчета данного показателя – 2,8% (против 3,0% 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 сентябре составил 0,4%. В годовом выражении данный показатель снизился до 3,0% против 3,2% месяцем ранее и 5,8% по итогам 2016 года. Причина сравнительно высокого уровня базовой инфляции в отчетном месяце – относительно высокие темпы

прироста цен на отдельные виды платных услуг (в частности, на услуги образования, дошкольного воспитания, организаций культуры, физкультуры и спорта). Ускорение роста цен на многие из этих услуг традиционно наблюдается в начале нового учебного года, однако в текущем году повышение цен было более заметным, чем в предыдущие годы, что, по нашему мнению, связано с постепенным оживлением потребительского спроса. В последующие месяцы данный фактор продолжит оказывать заметное влияние на цены на рыночные услуги и непродовольственные товары.

Рассматривая сезонно скорректированную динамику индексов потребительских цен (как агрегированных, так и на отдельные группы товаров), отметим значимое снижение ИПЦ до 0,0-(-0,1)% в июле-сентябре 2017 года. Напомним, что в предыдущие месяцы наблюдалась обратная ситуация – рост ИПЦ ускорился, что, согласно опросам, привело к росту инфляционных ожиданий. Данное поведение индекса потребительских цен связано с непривычным для летних месяцев повышением цен на фрукты и овощи и последующим резким их удешевлением, что отразилось на сезонном сглаживании рядов цен. Индекс базовой инфляции (по методологии Росстата), очищенные от влияния сезонных факторов, также демонстрируют снижение в августе-сентябре относительно июльских значений, что является отражением благоприятной ситуации на продовольственном рынке (без плодоовощной продукции). Без учета цен в данном сегменте очищенная от сезонности базовая инфляция (по расчетам ЭЭГ) сохраняется на прежнем уровне. Как мы указывали ранее, снижению данного показателя препятствует ускоренный рост цен на отдельные виды платных услуг.

### **Валовой внутренней продукт**

В октябре Росстат опубликовал динамику ВВП во II кв. текущего года по элементам использования и по источникам доходов. Рост потребления домашних хозяйств ускорился с 2,7% в I кв. до 4,3% во II кв., а рост валового накопления основного капитала – с 2,3% до 6,3%. При этом во II кв. наблюдался значительный скачок в объеме запасов материальных оборотных средств, вследствие которого общее валовое накопление выросло на 14,8% по сравнению с 0,1% в I кв. Это свидетельствует о существенном улучшении ожиданий бизнеса и уверенном восстановлении экономической активности. Темп роста экспорта товаров и услуг замедлился с 7,1% в I кв. до 3,3% во II кв., что связано с торможением динамики экспорта углеводов. Рост импорта при этом несколько ускорился: с 16,5% в I кв. до 20,7% во II кв.

В структуре ВВП по источникам доходов в текущем году наблюдается продолжение негативной тенденции в отношении доли валовой прибыли в ВВП: она снизилась на 0,2 п.п. в I кв. относительно I кв. 2016 г. и на 0,8 п.п. во II кв. При этом главным образом это сокращение происходит вследствие роста доли оплаты труда (+0,5 п.п. в I кв., +0,6 п.п. во II кв.). Отрицательная динамика доли прибыли в ВВП в перспективе может выступить фактором, сдерживающим рост инвестиций.

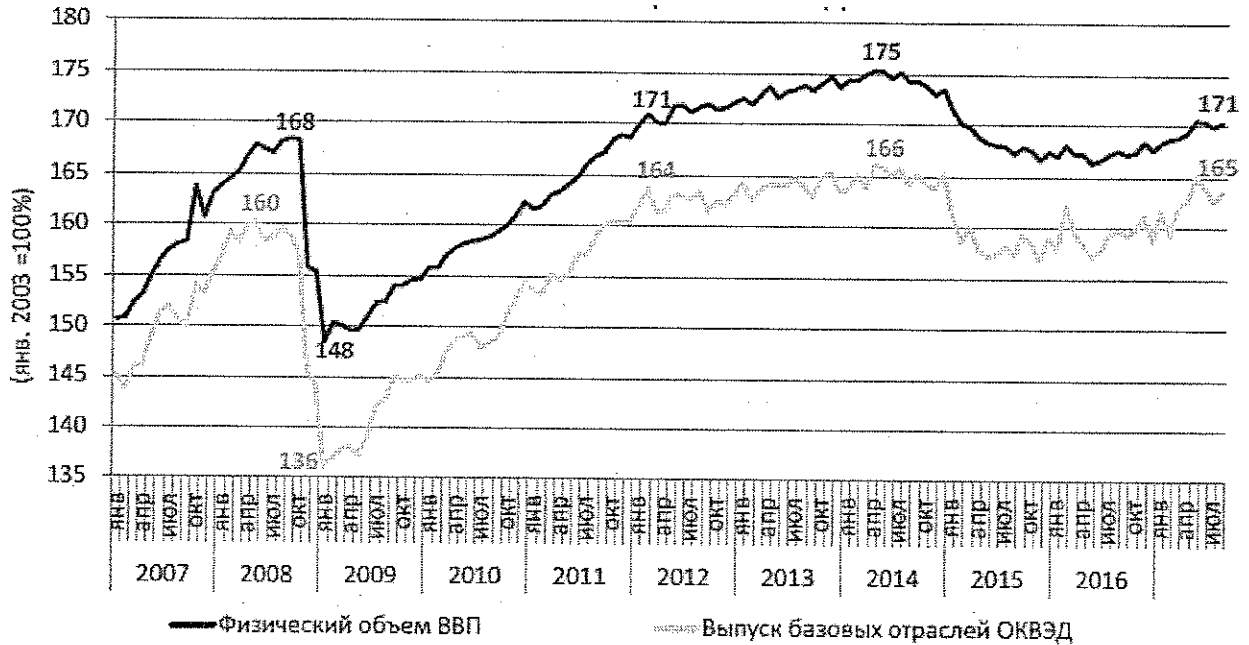
### **Производство**

В январе-августе 2017 г. большинство показателей реального сектора российской экономики продемонстрировали позитивную динамику. По данным Росстата, рост ВВП ускорился с 0,5% в I кв. до 2,5% во II кв. в годовом сопоставлении. По оценке Минэкономразвития, прирост ВВП в августе составил 2,3% после 2,9% в июне и 1,8% в июле. Высокие темпы роста в мае-июне текущего года частично объясняются тем, что эти месяцы были необычно холодными, что обеспечило дополнительный спрос на топливо и энергию. Тем не менее, в мае-июне впервые за длительное время наблюдался значительный прирост объема строительных работ (3,8% в мае и 5,3% в июне), а также существенно увеличился выпуск в обрабатывающей промышленности (5,7% и 2,9%). Снижение темпа роста ВВП в июле объясняется более слабой динамикой в промышленности (1,1%), розничной торговле (1,0%) и сельском хозяйстве (-2,9%).

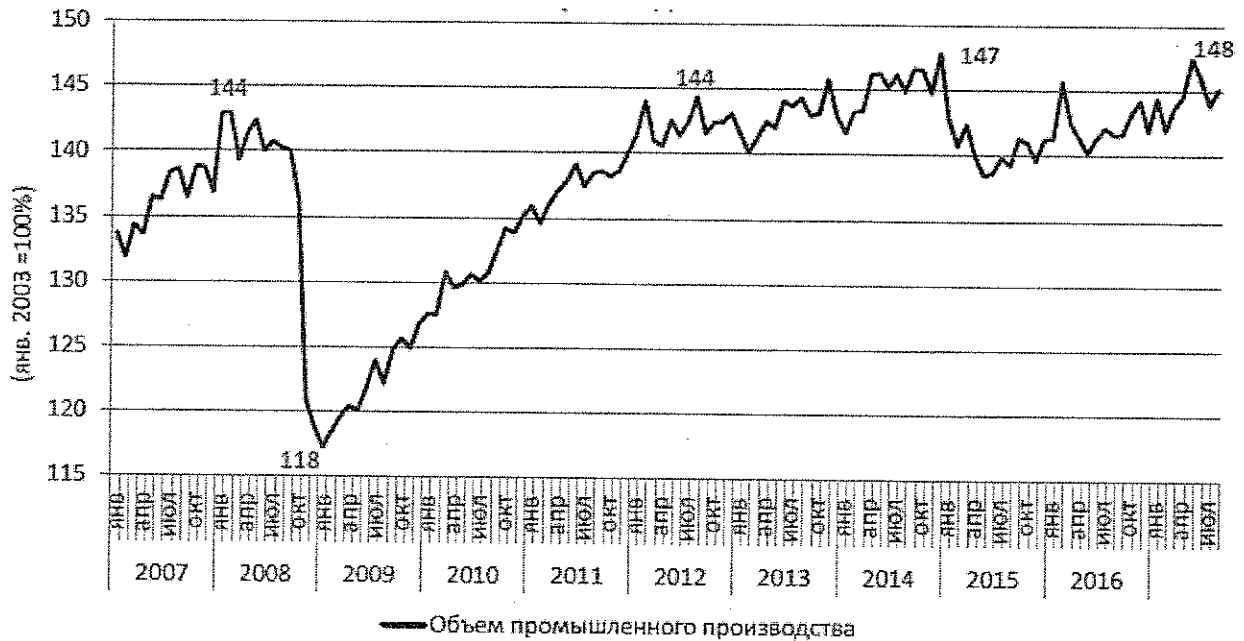
По оценке ЭЭГ, в январе-августе в целом прирост ВВП составил 1,7%. По данным Росстата, индекс выпуска по базовым видам экономической деятельности в этом периоде вырос на 2,5%, промышленное производство – на 1,9%, сельскохозяйственное производство – на 1,5%. Прирост промышленности в значительной степени был сдержан кратковременной негативной динамикой в феврале (-2,7%). Это сокращение было 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. С поправкой на эту особенность прирост промышленного производства в январе-августе должен был составить существенно больше 1,9%. Значительный прирост в годовом выражении за первые восемь месяцев продемонстрировал грузооборот транспорта (7,3%), а выпуск в строительстве увеличился на 2,6%. В то же время выпуск телекоммуникационных услуг в январе-августе сократился на 1,6%.

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



**Рисунок 4. Очищенный от сезонности физический объем промышленного производства**



В промышленности в январе-августе значительный рост в годовом выражении продемонстрировали производство лекарственных средств (12,9%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (12,0%), производство мебели (8,5%), производство текстильных изделий (8,3%), производство бумаги и бумажных изделий (6,3%), производство электрического оборудования (5,6%). Вместе с тем падение выпуска в январе-августе продемонстрировали производство табачных изделий (-19,1%), полиграфическая деятельность и копирование носителей информации (-7,4%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (-4,8%), производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (-3,6%), производство прочих транспортных средств и оборудования (-3,8%).

#### Потребление, инвестиции

Несмотря на значительное снижение инфляции, а также рост реальной заработной платы (2,9% в январе-августе), оборот розничной торговли и объем платных услуг населению продемонстрировали минимальный рост в январе-августе (0,2% и 0,1% соответственно). Вместе с тем динамика розничного товарооборота вышла в положительную зону уже в апреле текущего года.

Инвестиции в основной капитал первом полугодии текущего года впервые за несколько лет показали прирост в реальном выражении, который составил 4,8% в годовом сопоставлении. Судя по высоким темпам роста выпуска в строительстве в июле-августе (7,1-7,2%), рост инвестиций в основной капитал, скорее всего, продолжился и в III кв.

Таблица 18. Эффект исполнения рекомендаций МВФ на ВВП «Группы 20» (п.п. отклонения от базового сценария)

| Показатель   | Январь-август<br>2017 | 2016 | 2015  |
|--|-----------------------|------|-------|
| ВВП  | 1,7*                  | -0,2 | -2,8  |
| Базовые отрасли ОКВЭД  | 2,5                   | 0,4  | -4,1  |
| Сельское хозяйство   | 1,5                   | 4,8  | 2,6   |
| Промышленность, всего  | 1,9                   | 1,3  | -0,8  |
| Добыча полезных ископаемых   | 3,2                   | 2,7  | 0,7   |
| Обрабатывающие производства  | 0,9                   | 0,5  | -1,3  |
| Пищевая промышленность   | 4,8                   | 3,1  | 3,1   |
| Текстильное производство   | 8,3                   | 4,6  | 0,6   |
| Швейное производство   | 3,4                   | 7,1  | -18,8 |
| Производство кожи и изделий из кожи  | 4                     | 4,4  | -8,2  |
| Обработка древесины и производство изделий из дерева                         | 2                     | 2,8  | -4,1  |
| Целлюлозно-бумажное производство   | 6,3                   | 5,1  | 1,6   |
| Производство кокса, нефтепродуктов   | 0,8                   | -1,7 | 0,9   |
| Химическое производство  | 5,5                   | 6,3  | 5,8   |
| Производство резиновых и пластмассовых изделий                               | 3,8                   | 6,3  | -2,0  |
| Производство прочей неметаллической минеральной продукции                    | 2,2                   | -6,0 | -6,1  |
| Металлургическое производство  | -1,7                  | -1,0 | 4,0   |
| Производство машин и оборудования  | 1,8                   | -0,7 | -4,7  |
| Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов               | 12,0                  | 0,5  | -23,1 |
| Производство прочих транспортных средств и оборудования                      | -3,8                  | 4,2  | 5,4   |
| Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 1,9                   | 1,7  | -1,0  |
| Строительство  | 2,6                   | -4,7 | -4,8  |
| Грузооборот транспорта   | 7,3                   | 8,1  | 0,2   |
| Розничная торговля   | 0,2                   | -5,2 | -10,0 |

| Показатель                    | Январь-август 2017 | 2016 | 2015  |
|-------------------------------|--------------------|------|-------|
| Платные услуги населению      | 0,1                | -0,3 | -2,0  |
| Инвестиции в основной капитал | 4,8**              | -0,9 | -10,1 |

Источники: Росстат, Минэкономразвития

\* Оценка ЭЭГ.

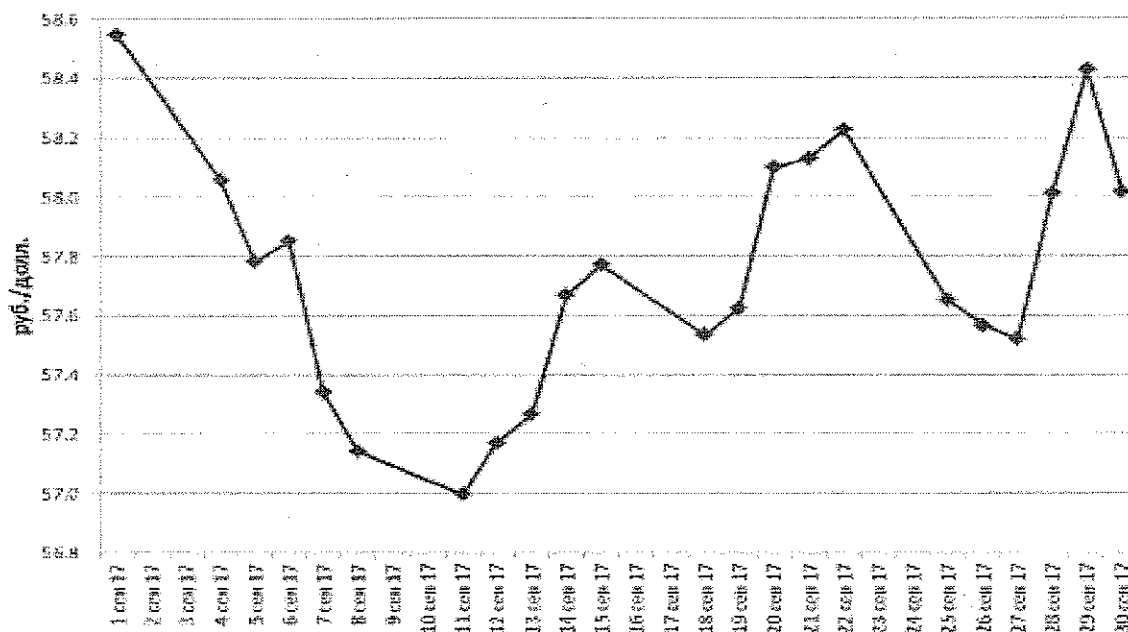
\*\* Первое полугодие 2017 г. к первому полугодю 2016 г.

### Валютный рынок

Средний курс рубля к доллару в сентябре сложился на уровне 57,69 руб./долл.; таким образом, номинальное укрепление по сравнению с августом составило 3,4%. Повышательное давление на курс российской валюты оказывал рост экспортных поступлений на фоне существенного увеличения нефтяных котировок; вместе с тем, укрепление сдерживалось ухудшением динамики чистого притока капитала в частный сектор (-8,9 млрд долл. против +1,0 млрд долл. в августе, согласно предварительной оценке), увеличением покупок иностранной валюты Банком России (см. ниже) и смягчением денежно-кредитной политики в РФ при ее ужесточении в США. «Расхождение» денежно-кредитной политики, в частности, способствовало тренду к росту курса доллара во второй половине месяца. По состоянию на конец сентября курс доллара составил 58,02 руб. против 58,73 руб. на конец августа. Реальное укрепление рубля к доллару по сравнению с августом сложилось в размере 3,0%; по сравнению с декабрем 2016 г., оно составило 7,5%.

Средний курс рубля к евро в сентябре сложился на уровне 68,80 руб./евро (укрепление на 2,3% по отношению к августовскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 68,45 руб. против 70,20 руб. на конец августа. Реальный курс рубля к евро в сентябре повысился на 2,1% по сравнению с августом; по сравнению с декабрем 2016 г., ослабление составило 4,2%.

Рисунок 5. Динамика курса доллара в сентябре 2017г.



Реальный эффективный курс рубля к иностранным валютам в сентябре увеличился на 2,4% по сравнению с августом; по сравнению с декабрем 2016 г., ослабление составило 0,5%.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Источник: [http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2017\\_10.pdf](http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2017_10.pdf)

## 4.1. 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:

### 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.

## **4.2. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК, ИТОГИ 3 КВАРТАЛА<sup>7</sup>**

Итоги III квартала на вторичном рынке РФ: Юг подорожал, Север подешевел

Специалисты федерального портала «МИР КВАРТИР» подвели на рынке вторичной недвижимости в городах России. В среднем отмечено падение цен на квартиры, но совсем небольшое, что можно считать успехом летнего, традиционно низкого делового сезона.

<sup>7</sup> Источник: <http://journal.mirkvartir.ru/analytics/2017/10/05/itogi-iii-kvartala-na-vtoricnom-rinke-rf-ug-podorojal-sever-podesevel/>

## Лидеры и аутсайдеры

Первая пятерка городов по стоимости квартир выглядит так: Москва (210 647 руб./кв. м), Санкт-Петербург (107 253 руб./кв. м), Сочи (100 014 руб./кв. м), Владивосток (83 133 руб./кв. м) и Московская область (81 944 руб./кв. м).

Самыми дешевыми городами с населением в стране стали Махачкала (28 526 руб./кв. м), Магнитогорск (31 468 руб./кв. м), Курган (33 637 руб./кв. м), Нижний Тагил (35 145 руб./кв. м) и Череповец (36 169 руб./кв. м).

Средняя цена квадратного метра по всем городам составляет, по данным портала, 54 079 рублей.

Если в Махачкале подержанную квартиру можно купить всего за 1 706 944 рубля, то в Москве средний лот продажи стоит 11 343 256 рублей, то есть в 6,6 раз дороже.

## Символическое падение

По итогам III квартала подорожало 33 города из 69, 36 упало в цене «квадрата». Всю «передовую» пятерку заняли города Юга: Краснодар (+6,6%), Ростов-на-Дону (+5,2%), Ставрополь (+5%), Севастополь и Сочи (по +4,9%). Это закономерно: сельскохозяйственные и курортные регионы подсакивают в цене летом и «остывают» зимой. В теплое время ими активно интересуются и столичные обитатели, и жители северных провинций.

Этот интерес, видимо, оттянул на себя спрос из самих северных городов, судя по тому, что лидеры самой подешевевшей «пятерки» принадлежат к Сибири и Русскому Северу: Якутск (-7%), Сургут (-6,3%), Архангельск (-6,3%), Улан-Удэ (-5,7%) и Чита (-5,4%).

В среднем по всем исследованным городам прирост получился отрицательный, но символический: минус 0,3%.

Из изученных экспертами 69 городов 26 прибавили в цене предложения квартиры, два остались на июньском уровне, 41 снизил ценник. Больше всего выросли Краснодар (+7,4%), Ставрополь (+6,2%), Махачкала (+4%), Новосибирск (+3,4%) и Севастополь (+3,3%). А аутсайдерами стали Саранск (-7,5%), Ижевск (-6,9%), Ленинградская область (-6,4%), Хабаровск (-6,3%) и Красноярск (-5,9%).

В среднем все города потеряли за три месяца 0,9% от цены лота.

## Итоги 9 месяцев: вниз по наклонной

С начала года на всем российском вторичном рынке квартир не отмечено никаких рекордов, за исключением Сочи: этот город не первый год демонстрирует стабильный рост цен. За 9 месяцев сочинский «квадрат» подорожал на целых 14,7%! Остальные лидеры показали меньшую прыть: Краснодар прибавил 6,8%, Смоленск - 4,4%, Архангельск - 2,8%, Хабаровск - 2,7%.

Упали больше всех Махачкала (-11,2%), Сургут (-10,3%), Самара (-8,5%), Улан-Удэ (-8,3%) и Якутск (-8,1%).

Вообще, положительный прирост по цене квадратного метра «вторички» продемонстрировали всего 20 городов, один остался без изменений, а в 48 прослеживается падение цен. Динамика квадратного метра квартир в целом по всем городам составила минус 2,2%.

По цене предложения вперед вырвался Краснодар, подорожавший с начала года на 11,2%. Увеличилась стоимость и питерских «вторичных» квартир, довольно существенно: на 9,6%. Неплохо также выступили, по данным федерального портала Mirkvartir.ru, Курск (+8,2%), Владивосток (+6,3%) и Хабаровск (+5,4%).

Зато сильно потеряли в цене Самара (-15,8%), Ульяновск (-14,2%), Сургут (-12,9%), Набережные Челны (-10,4%) и Махачкала (-10%).

В среднем ценник квартиры, продаваемой в российских городах, составил немногим более 3 млн рублей и за 9 месяцев подешевел на 2,1%. С начала года 23 города показали прирост общей цены



квартиры, а остальные 46 – падение.

«В двух третях городов с населением более 300 тыс. человек наблюдается отчетливый тренд на удешевление вторичной недвижимости. И это естественно: старое жилье ветшает, его качество уже не может тягаться с новостройками, – объясняет Павел Луценко, генеральный директор федерального портала «МИР КВАРТИР». – Конечно, собственники квартир реагируют на эти изменения консервативно, не желая снижать цену. Особенно это касается тех продавцов, которые покупали жилье на свои деньги, но при совершенно другой конъюнктуре. Но их наследники и те люди, которым квартира досталась в ходе приватизации, легче идут на снижение цены. В конечном счете, подчиниться «невидимой руке рынка» придется всем».

**Таблица 19. Цены на квартиры вторичного рынка в российских городах**

| №  | Город              | Цена, руб./кв. м | Прирост за III квартал | Прирост с начала года | Ср. цена квартиры, руб. | Прирост за III квартал | Прирост с начала года |
|----|--------------------|------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|
| 1  | Москва             | 210 647          | -0,9%                  | -4,2%                 | 11 343 256              | -0,5%                  | -1,6%                 |
| 2  | Санкт-Петербург    | 107 253          | -2,3%                  | 2,3%                  | 7 976 442               | -0,1%                  | 9,6%                  |
| 3  | Сочи               | 100 014          | 4,9%                   | 14,7%                 | 6 457 876               | 1,8%                   | 4,0%                  |
| 4  | Владивосток        | 83 133           | -2,0%                  | -1,8%                 | 4 213 852               | -0,1%                  | 6,3%                  |
| 5  | Московская область | 81 944           | 1,9%                   | -3,5%                 | 4 293 379               | 2,4%                   | -2,2%                 |
| 6  | Севастополь        | 81 755           | 4,9%                   | -1,2%                 | 4 556 120               | 3,3%                   | -2,8%                 |
| 7  | Симферополь        | 78 085           | 3,0%                   | -4,5%                 | 4 297 596               | 0,8%                   | -6,5%                 |
| 8  | Хабаровск          | 70 954           | -2,9%                  | 2,7%                  | 4 200 856               | -6,3%                  | 5,4%                  |
| 9  | Казань             | 68 303           | -1,9%                  | 0,0%                  | 3 612 088               | -0,1%                  | -9,2%                 |
| 10 | Екатеринбург       | 68 222           | -1,3%                  | -2,1%                 | 4 119 778               | -0,9%                  | -0,1%                 |

#### 4.3. ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В ХАБАРОВСКОМ КРАЕ В СЕНТЯБРЕ 2017Г.<sup>8</sup>

Цены на недвижимость в Хабаровске начали расти.

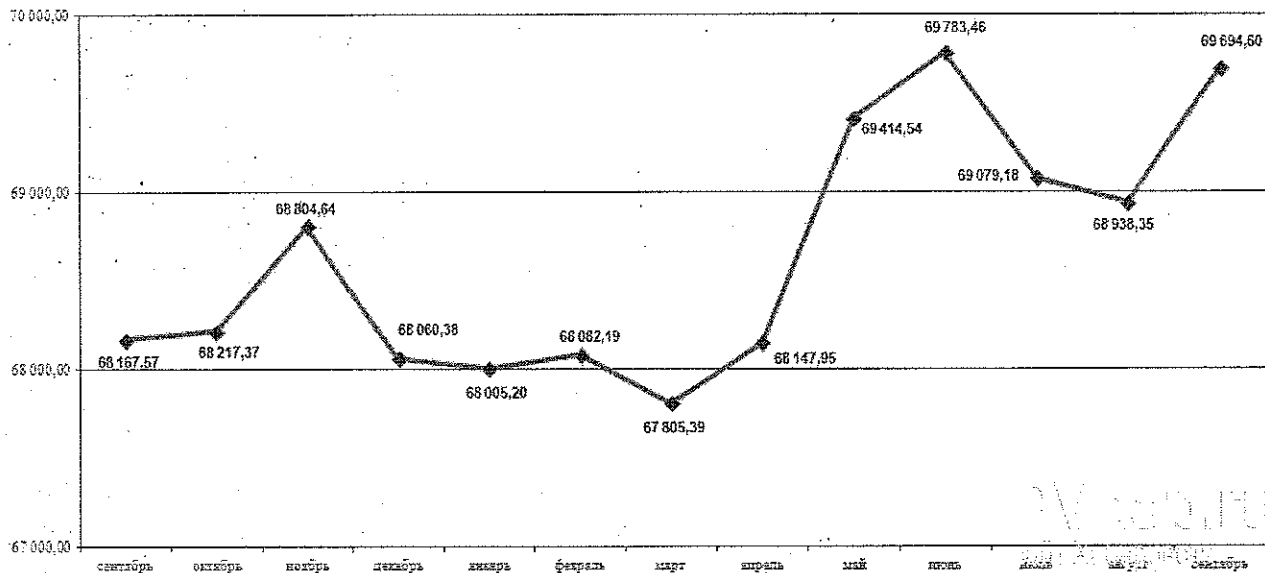
Первый месяц осени, как и ожидалось, отметился ростом рынка жилья в Хабаровске. Средняя цена квадратного метра в городе за сентябрь выросла на 1,1% (на 756 рублей) и составила по итогам месяца 69694,6 рубля. Примерно столько стоил квадратный метр в городе в конце зимы – весной прошлого года и весной этого.

Осенью в нашем городе рынок жилья традиционно растет. По многолетним наблюдениям средний рост в сентябре составляет 1,6%, достигая в иные годы 7%-ного роста. Лишь в кризисные годы сентябрьский рынок демонстрировал некоторое снижение, да и то с минимальным значением — не более 1%.

В этом году в начале осени драйверами роста стали двухкомнатные квартиры, у которых квадратный метр в среднем по городу стал предлагаться дороже на 1,9%. Из районов престижности существенно поднялись средние цены на квадратный метр жилья на окраинах города (1,6%) и ближе к центру (0,9%). Из наиболее многочисленных планировок квартир отметились наибольшим ростом квартиры улучшенной планировки («брежневки»), у которых квадратный метр подорожал в среднем на 2%.

<sup>8</sup> Источник: <http://www.dvnovosti.ru/khab/2017/10/04/72637/>

**Рисунок 6. Динамика стоимости квадратного метра жилья на вторичном рынке Хабаровска на 01.10.2017г., в руб.**



Но погоду на рынке определяют квартиры новой планировки, как самые многочисленны. И в сентябре средние цены квадратного метра у них выросли в центре города в среднем на 0,3% и ближе к центру — на 0,1%. При этом максимальный рост средней стоимости квадратного метра наблюдался у трехкомнатных квартир этой планировки ближе к центру города (1%) и у двухкомнатных в средней отдаленности (0,9%).

Показатели вроде бы не очень значительные, но из-за количества квартир новой планировки, почти 60% всех предложений, они сформировали базу роста рынка.

А поддержали подъем рынка в городе и прибавили ему темпа квартиры улучшенной планировки со средним показателем роста стоимости квадратного метра на 2%. При этом максимальные значения были отмечены у однокомнатных квартир этой планировки в средней отдаленности (9,1%) и в центре города (7,6%), а у двухкомнатных — на окраинах города (5%).

«Хрущевки» в сентябре тоже отметились ростом стоимости квадратного метра со средним показателем по городу 0,6%. Квадратный метр у них дружно дорожал в центре города в среднем на 1%, ближе к центру (2,1%) и на окраинах (1,3%). А максимальный рост цен был отмечен у однокомнатных «хрущевок» ближе к центру (7%) и на окраинах (4,8%).

Самый дорогой квадратный метр жилья в городе в сентябре переместился из сегмента двухкомнатных квартир новой планировки в центре города в сегмент трехкомнатных квартир, где средняя цена составил по итогам месяца 95389 рублей. Здесь же предлагались на продажу квартиры с самыми дорогими квадратами (свыше 150 тысяч рублей) в домах на улице Пушкина, Мухина и Фрунзе. Но рекорд сентября принадлежит квартире в «сталинке» общей площадью 117 квадратных метров на улице Волочаевской с ценой одного квадратного метра 171 тысяча рублей.

**Таблица 20. Средняя стоимость квадратного метра в сентябре 2017 года, в руб.**

| Планировка            | Центр     | Ближе к центру | В средней отдаленности | Окраина   |
|-----------------------|-----------|----------------|------------------------|-----------|
| Малосемейки           | 81 666,67 | 67 982,46      | 53 854,17              | 61 264,11 |
| Новой планировки      | 95 004,28 | 75 178,01      | 63 618,35              | 55 994,23 |
| Сталинки              | 70 995,22 | 59 768,27      | 48 428,05              | 41 368,42 |
| Улучшенной планировки | 73 848,50 | 63 790,21      | 59 041,17              | 50 857,86 |
| Хрущевки              | 73 578,35 | 62 262,88      | 56 682,27              | 52 132,50 |

Сдержали более значительный рост средней стоимости квадратного метра в городе в сентябре квартиры новой планировки на окраинах. Здесь за квадратный метр жилья в таких квартирах стали запрашивать меньше в среднем на 1,2%. А за квадрат у однокомнатных квартир новой планировки в средней отдаленности от центра — на 2,9%.

Подешевел также квадратный метр у трехкомнатных «брежневок» в центре города (–9%) и ближе к центру (–3,2%), а у трехкомнатных «хрущевок» — на окраинах (–4,4%).

В домах «сталинской» планировки в среднем по городу и был отмечен рост стоимости квадратного метра (5%), тем не менее, самый дешевый квадрат принадлежит именно им в сегменте трехкомнатных квартир на окраинах со средним показателем 38022 рубля. Естественно, что в домах этой планировки предлагают на продажу по рекордно низким ценам и квадратные метры (21–22 тысячи рублей). Но деревянные двухэтажные дома с такими дешевыми квадратными метрами порой встречаются не только на окраинах, но даже ближе к центру города.

Цены на квартиры в сентябре тоже устремились вверх. В среднем по городу цены на жилье выросли на 2% (до 3662 тысяч рублей). При этом подорожание произошло в основном за счет роста цен предложения на двухкомнатные квартиры на 3,2%. Двухкомнатные квартиры новой планировки существенно дороже стали предлагать на окраинах города (2,2%). Менее значительно выросли цены на такие квартиры в средней отдаленности (0,6%) и на символические величины ближе к центру и в центре.

Двухкомнатные «брежневки» (квартиры улучшенной планировки) подорожали в центре (2,1%), на окраинах (2,6%) и ближе к центру города (1,3%). А двухкомнатные «хрущевки» стали предлагать на продажу дороже на окраинах города (3,4) и ближе к центру (1,2%).

**Таблица 21. Средняя стоимость квартир по районам престижности на 01.10.2017 года, в тыс.руб.**

| Центр                 |          |          |          |
|-----------------------|----------|----------|----------|
|                       | 1-комн.  | 2-комн.  | 3-комн.  |
| Малосемейка           | 2 450,00 | —        | —        |
| Новой планировки      | 3 541,36 | 6 054,88 | 8 972,84 |
| Сталинка              | 2 897,50 | 3 808,64 | 5 665,00 |
| Улучшенной планировки | 2 791,67 | 3 502,14 | 3 836,00 |
| Хрущевка              | 2 598,33 | 3 137,07 | 3 691,25 |
| Ближе к центру        |          |          |          |
| Малосемейка           | 1 366,67 | 1 825,00 | —        |
| Новой планировки      | 2 986,08 | 4 276,76 | 5 197,16 |
| Сталинка              | 1 814,29 | 2 599,00 | 4 945,45 |
| Улучшенной планировки | 2 144,44 | 2 967,33 | 3 426,25 |
| Хрущевка              | 2 320,00 | 2 663,57 | 3 275,63 |
| Средней отдаленности  |          |          |          |
| Малосемейка           | 1 370,00 | 1 575,00 | —        |
| Новой планировки      | 2 359,06 | 3 542,71 | 4 103,78 |
| Сталинка              | 1 590,00 | 2 200,00 | 3 363,33 |
| Улучшенной планировки | 2 137,50 | 2 632,38 | 3 410,00 |
| Хрущевка              | 1 842,50 | 2 489,12 | 3 068,18 |
| Окраина               |          |          |          |
| Малосемейка           | 1 180,00 | —        | —        |
| Новой планировки      | 2 194,35 | 2 989,98 | 3 440,95 |
| Сталинка              | 1 447,50 | 1 910,56 | 2 759,29 |
| Улучшенной планировки | 1 813,70 | 2 374,33 | 2 738,70 |
| Хрущевка              | 1 857,50 | 2 328,29 | 2 480,60 |

Наиболее существенный подъем цен на квартиры в сентябре был отмечен на окраинах города (в среднем на 3,6%). Причина видится, прежде всего, в том, что последние несколько месяцев на окраинах наблюдался стабильный спад цен. А в сентябре в этом районе престижности к общему росту добавился и рост, компенсирующий это снижение. Особенно значительно выросли цены здесь на двухкомнатные квартиры, заметно подешевевшие за весну и лето (в среднем на 6,3%).

В остальных районах престижности рост цен предложения на двухкомнатные квартиры составил в среднем 2,3%–2,8%.

Рекордсменами роста цен предложения в городе можно считать однокомнатные «хрущевки» ближе к центру города и трехкомнатные в центре, которые подорожали за сентябрь на 9% и 7,2% соответственно, а также однокомнатные квартиры улучшенной планировки в центре города (7,9%).

В сентябре самая дорогая квартира предлагалась на продажу в городе на улице Пушкина общей площадью 350 квадратных метров по цене 22 миллиона 800 тысяч рублей. Еще несколько квартир в городе предлагались по 20–22 миллиона рублей.

А самыми доступными для покупателей были: малосемейка на улице Целинной за 560 тысяч рублей и «хрущевка» за 700 тысяч рублей в микрорайоне Большой аэродром.

В большинстве жилмассивов и микрорайонов в сентябре был отмечен рост цен на квартиры, а в некоторых из них цены росли на квартиры всех размеров и планировок. В районе ближе к центру это микрорайоны Большая–Вяземская, Первый и Вахова–Сысоева. В средней отдаленности стабильно росли средние цены на все квартиры в микрорайоне Большой аэродром, а на окраинах города — в поселке им. Горького и в микрорайоне Ореховая сопка.

Помимо традиционного осеннего роста цен, который определяется соотношением спроса и предложения на рынке, влияние на них оказывают и меры, предпринимаемые городской администрацией для развития и благоустройства города и отдельных микрорайонов. Например, в поселке им. Горького ремонтируется и развивается дорожная сеть, реконструирована школа с переводом детей на обучение в одну смену, благоустраиваются зеленые зоны поселка, а в микрорайоне Ореховая сопка построен новый детский сад, достраивается современная школа, развивается торговая сеть.

В оставшиеся месяцы года рынок продолжит свой рост, но колебания средних цен может составить от 0,8% до 2% в месяц.

#### **Цены на недвижимость в Хабаровске в сентябре 2017г.**

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

**Таблица 22. Обзор цен на недвижимость в Хабаровске в сентябре 2017 г.**

| Недвижимость, тип сделки | Цена                  | Изменение цены за месяц | Изменение цены с начала 2017 г. | Изменение цены за год | Количество объявлений |
|--------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>ПРОДАЖА</b>           |                       |                         |                                 |                       |                       |
| Квартиры                 | 76 643 руб. за кв.м   | +0,45%                  | +6,11%                          | +6,38%                | 85                    |
| - Вторичный рынок        | 71 958 руб. за кв.м   | -1,13%                  | +4,62%                          | +4,22%                | 75                    |
| Дома                     | 12 328 333 руб.       | +5,74%                  | +188,38%                        | +73,52%               | 12                    |
| Земля                    | 409 475 руб. за сотку | -1,57%                  | +57,09%                         | +2%                   | 15                    |
| <b>АРЕНДА</b>            |                       |                         |                                 |                       |                       |

<sup>9</sup><https://rosrealt.ru/Habarovsk/cena>

| Недвижимость, тип сделки | Цена                     | Изменение цены за месяц | Изменение цены с начала 2017 г. | Изменение цены за год | Количество объявлений |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Офисы                    | 9 982 руб. за кв.м в год | -2,71%                  | -6,09%                          | +10,09%               | 11                    |

Источник информации: сайт [rosrealt.ru](http://rosrealt.ru)

#### Анализ цен предложений

#### Анализ цен предложений на квартиры в РП Солнечном, Хабаровского края в ноябре 2017 года

Оценщиком были исследованы объекты по продаже вторичной недвижимости (жилых квартир) в рп. Солнечный, Хабаровского края, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к продаже на открытом рынке по состоянию на ноябрь 2017 года. Анализ цены предложения за 1 кв.м общей площади сходных с оцениваемыми объектами может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 23. Анализ цены предложений по продаже однокомнатных квартир

| Местоположение  | Источник информации   | Площадь помещения, кв.м | Цена за объект | Цена за кв.м |
|---|---|-------------------------|----------------|--------------|
| Хабаровский край, Солнечный р-н, РП Солнечный, ул.Строителей, д.33  | <a href="https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-194401764">https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-194401764</a> | 32,00                   | 850 000        | 26 563       |
| Хабаровский край, Солнечный р-н, РП Солнечный, ул. Геологов, д.24   | <a href="https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-184400116">https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-184400116</a> | 40,00                   | 790 000        | 19 750       |
| Хабаровский край, Солнечный р-н, РП Солнечный, ул. Строителей, д.33 | <a href="https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-193795304">https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-193795304</a> | 32,00                   | 650 000        | 20 313       |
| Хабаровский край, Солнечный р-н, РП Солнечный ул. Строителей, д.11  | <a href="https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-186544070">https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-186544070</a> | 31,00                   | 500 000        | 16 129       |
| Хабаровский край, Солнечный р-н, РП Солнечный, ул. Ленина, д. 22    | <a href="https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-193614619">https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-193614619</a> | 31,40                   | 480 000        | 15 287       |
| Хабаровский край, Солнечный р-н, РП Солнечный ул. Строителей, д.1   | <a href="https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-188116979">https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-188116979</a> | 31,00                   | 590 000        | 19 032       |
| Хабаровский край, Солнечный р-н, РП Солнечный ул. Геологов, д.10    | <a href="https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-180162270">https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-180162270</a> | 30,00                   | 530 000        | 17 667       |
| Хабаровский край, Солнечный р-н, РП Солнечный ул. Строителей, д.37  | <a href="https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-180766967">https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-180766967</a> | 20                      | 500 000        | 25 000       |
| Хабаровский край, Солнечный р-н, РП Солнечный, Парковая улица, д.9А | <a href="https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-194263832">https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-194263832</a> | 30,8                    | 500 000        | 16 234       |
| Нижняя граница  |   |                         |                | 15 287       |
| Верхняя граница   |   |                         |                | 26 563       |
| Среднее значение  |   |                         |                | 19 553       |

Как показал анализ, стоимость предложения продажи вторичной недвижимости (жилых квартир) в РП Солнечный варьируется от 15 287 до 26 563 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 19 553 руб. /кв. м. Далее в расчетах будет использована часть подобранных ofert, как наиболее сопоставимая по своим основным количественным и качественным характеристикам с объектом

оценки.

#### Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки

**Таблица 24. 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 по продаже в РП Солнечный в ноябре 2017г., руб./кв.м | Средняя цена предложения на однокомнатные квартиры в ноябре 2017 г. по данным сайта Домофонд составила – 19 553 руб. за кв.м. |

Источник информации: сайт [domofond.ru](http://domofond.ru)

#### 4.4. 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:

- (а) Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).
- (б) 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).
- (с) 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;
- (в) 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);
- (д) 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;
- (ф) 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 собираются 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 м<sup>2</sup> 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 РП Солнечный были выбраны сопоставимые объекты, характеристики которых, и расчет справедливой (рыночной) стоимости 1 кв.м Объекта оценки при использовании сравнительного подхода представлены в таблицах №№ 25, 28.

Таблица 25. Характеристики сопоставимых объектов

| Характеристики                               | Объект № 1  | Объект № 2  | Объект № 3  |
|--|---|---|---|
| Передаваемое право на помещение              | Права собственности   | Права собственности   | Права собственности   |
| Источник информации                          | <a href="https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-194401764">https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-194401764</a> | <a href="https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-184400116">https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-184400116</a> | <a href="https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-193795304">https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-193795304</a> |
| Телефон                                      | 8-915-272-06-18   | 8-924-302-08-63   | 8-914-155-56-46   |
| Местоположение                               | Хабаровский край, Солнечный р-н, РП Солнечный, ул. Строителей, д.33   | Хабаровский край, Солнечный р-н, РП Солнечный, ул. Геологов, д.24   | Хабаровский край, Солнечный р-н, РП Солнечный, ул. Строителей, д.33   |
| Материал стен                                | Кирпич  | Кирпич  | Кирпич  |
| Функциональное назначение                    | Жилая однокомнатная квартира  | Жилая однокомнатная квартира  | Жилая однокомнатная квартира  |
| Общая площадь квартиры с учетом лоджии, кв.м | 32,00   | 40,00   | 32,00   |
| Цена предложения за 1 кв. м, руб.            | 26 563  | 19 750  | 20 313  |
| Дата   | Выставлен на продажу в ноябре 2017г.  | Выставлен на продажу в ноябре 2017г.  | Выставлен на продажу в ноябре 2017г.  |

| Характеристики                                   | Объект № 1 | Объект № 2         | Объект № 3                     |
|--|------------|--------------------|--------------------------------|
| Транспортная доступность                         | 5 м. п.    | 5 м. п.            | 5 м. п.                        |
| Удобство подъездных путей в баллах               | 5          | 5                  | 5                              |
| Техническое состояние помещений, уровень отделки | Евроремонт | Стандартный ремонт | Требуется косметический ремонт |

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:

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

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

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

$P_1, \dots, P_n$  – 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 26. 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 27. 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   | Совмещённый 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, Строим Вместе 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%<sup>10</sup>. Для полученных данных отношение среднеквадратичного отклонения к математическому ожиданию (среднему значению) составляет – 8,20%, что свидетельствует о том, что рыночную стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади объекта оценки можно определить как среднее арифметическое значение скорректированных стоимостей 1 м<sup>2</sup> общей площади объектов сравнения.

<sup>10</sup> «Ведение в теорию оценки недвижимости» под редакцией В.С. Болдырева, А.С. Галушкина, А.Е. Федорова, М:1998 г. (стр. 157)

**Таблица 28. Расчет рыночной стоимости 1 кв.м общей площади Объекта оценки**

| Характеристики                                 | Объект № 1   | Объект № 2   | Объект № 3   | Оценительный объект   |
|--|--|--|--|---|
| Передаваемое право на помещение                | Права собственности  | Права собственности  | Права собственности  | Права собственности   |
| Источник информации                            | https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-194401764 | https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-184400116 | https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-193795304 |   |
| Телефон  | 8-915-272-06-18  | 8-924-302-08-63  | 8-914-155-56-46  |   |
| Местоположение                                 | Хабаровский край, Солнечный р-н, РП Солнечный, ул. Строителей, д.33            | Хабаровский край, Солнечный р-н, РП Солнечный, ул. Геологов, д.24              | Хабаровский край, Солнечный р-н, РП Солнечный, ул. Строителей, д.33            | Хабаровский край, Солнечный р-н, РП Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2 |
| Материал стен                                  | Кирпич   | Кирпич   | Кирпич   | Кирпич  |
| Функциональное назначение                      | Жилая однокомнатная квартира   | Жилая однокомнатная квартира   | Жилая однокомнатная квартира   | Жилая однокомнатная квартира  |
| Общая площадь квартиры, кв.м                   | 32,00  | 40,00  | 32,00  | 32,80   |
| Цена предложения, руб.                         | 850 000  | 790 000  | 650 000  |   |
| Цена предложения за 1 кв. м, руб.              | 26 563   | 19 750   | 20 313   |   |
| Дата   | Выставлен на продажу в ноябре 2017г.   | Выставлен на продажу в ноябре 2017г.   | Выставлен на продажу в ноябре 2017г.   | 09.11.2017г.  |
| Поправка на местоположение (П1)                | 0%   | 0%   | 0%   |   |
| Поправка на торг (П2)                          | -7,0%  | -7,0%  | -7,0%  |   |
| Этаж/этажность дома                            | 5/5  | 1/5  | 3/5  | 2/5   |
| Поправка на расположение квартиры в доме, (П3) | 10%  | 10%  | 0%   |   |
| Транспортная доступность                       | 5 м. п.  | 5 м. п.  | 5 м. п.  |   |
| Поправка на транспортную доступность (П4)      | 0%   | 0%   | 0%   |   |
| Удобство подъездных путей в баллах             | 5  | 5  | 5  | 5   |
| Поправка на удобство подъездных путей (П5)     | 0%   | 0%   | 0%   |   |
| Наличие/отсутствие балкона                     | Есть   | Есть   | Есть   | Есть  |
| Поправка на наличие/отсутствие балкона (П6)    | 0%   | 0%   | 0%   |   |
| Поправка на материал стен (П7)                 | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |   |

| Характеристики                                   | Объект №1  | Объект №2          | Объект №3                      | Оцениваемый объект |
|--|------------|--------------------|--------------------------------|--------------------|
| Техническое состояние помещений, уровень отделки | Евроремонт | Стандартный ремонт | Требуется косметический ремонт | Стандартный ремонт |
| Поправка на техническое состояние помещений (П8) | - 2 500,00 | -                  | 3 500,00                       |                    |
| Общая процентная поправка                        | 3%         | 3%                 | -7%                            |                    |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб./кв.м    | 24 859     | 20 343             | 22 391                         |                    |
| Стоимость 1 кв.м Объекта, руб./кв.м              | 22 531     |                    |                                |                    |
| Стоимость 1 кв.м Объекта (округленно), руб./кв.м | 22 500     |                    |                                |                    |

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 29. Определение рыночной стоимости Объекта оценки

| Площадь, кв.м | Стоимость 1 кв.м, руб. | Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, руб. |
|---------------|------------------------|--|
| 32,8          | 22 500                 | 738 000  |

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 30. Данные по трем подходам оценки

| Подходы              | Полученная рыночная стоимость в рамках подходов, руб. |
|----------------------|---|
| Сравнительный подход | 738 000   |
| 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](http://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 ( $\sigma$ )** 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

<sup>11</sup> «Введение 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:

- a) риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования); и
- b) 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.26

Банковские реквизиты: р/с: 40702810700020000507 в «Ак Барс» Банке, БИК 049205805

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

**ПОЛИС**

**СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**

№ 0603 049721

Серия ПООП

АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и ООО «АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» (далее - Страхователь) в соответствии с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков в редакции от 06 июня 2006 года заключили договор страхования.

1. Страхователь: ООО «АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ», Адрес юридический: 127055, г. Москва, Лесная, д. 39 пом III. Адрес фактический: 127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 39 пом III/IIIИИ 7710377067 КПП 770701001

р/с 40702810601990000336 в АО «АЛЬФА-БАНК», г. Москва, кор/с 3010181020000000593 БИК 044525593

2. Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим 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, в также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются 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), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

4. Потребители 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 в уплате: 110 000,00 (Сто десять тысяч рублей 00 копеек) рублей.

Порядок уплаты: - безналичным перечислением валютными деньгами, 110000,00 (Сто десять тысяч рублей 00

копеек) рублей 08 декабря 2016 г. в размере: 110 000,00 (Сто десять тысяч) рублей

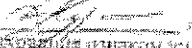
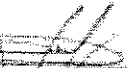
на поручение № 314 от "08" декабря 2016 г.

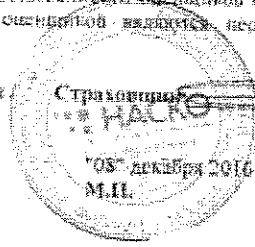
8. Срок действия договора с "01" января 2017 г. по "31" декабря 2017 г.

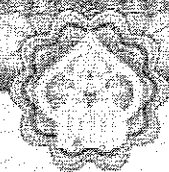
9. Иные условия и условия: в соответствии с Договором № 345-ПООП от 07 декабря 2016 г.

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

11. Завершение в страховании профессиональной ответственности оценщиков от "07" декабря 2016 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями заключенного договора страхования.

Страхователь:  А.И. Куронкин  
С подлинным подлинником ознакомлен и  
подписан:  П.П. Фозина





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 июня 2007 г. регистрационный № 0007.

Оценщик:

Крылова Ксения Александровна

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4503 № 027905, выдан 29.05.2002г.

РОВД Северное Тушино г. Москвы

*(серия, выданный документ)*

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.

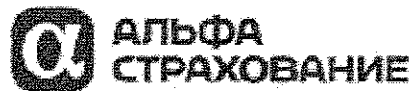
Выдано « 23 » декабря 2016 года.

Президент

С.А. Табакова



0022816 \*



**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
**№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 002101 от «07» апреля 2017 г.**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 002101 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- |  |   |
|--|---|
| <b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>  | 1.1. Крылова Ксения Александровна<br>Паспортные данные: Сер. 4503 №027905 выдан РОВД Северное Тушино г. Москва (код подразделения - 772-025) 29.05.2002   |
| <b>2. СОСТРАХОВЩИКИ:</b>   | 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-nisk@ingos.ru, тел: (495) 936-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.<br>2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88  |
| <b>3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>                                      | 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.<br>3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком I расходов Страхователя на его защиту при ведении 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. |
| <b>4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>  | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика I факт причинения ущерба дебиторам (бездебиторам) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), являясь которой является Страхователь на момент причинения ущерба.<br>4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.         |
| <b>5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b> | 5.1. С «07» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.<br>5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) с возмещением реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года) установленного законодательством Российской Федерации.  |
| <b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>                                    | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять основную деятельность.   |
| <b>7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>                                    | 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.3.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правила страхования.   |
| <b>8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:</b>                    | 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.<br>8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.   |
| <b>9. ФРАНШИЗА:</b>  | 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.  |
| <b>10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>                        | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователем считается надлежащим исполнением своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу указывается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.<br>10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет никаких правовых последствий для его сторон.   |

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Крылова Ксения Александровна

СОСТРАХОВЩИК I: СПАО «ИНГОССТРАХ»

От Состраховщика I:  
 (Начальник отдела страхования «Ингосстрах» и/или уполномоченных органов Арбитражный С.К. на основании доверенности № 433-121121/17-002101 от 18.11.2016 г. и №217417 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)

## Приложение 2

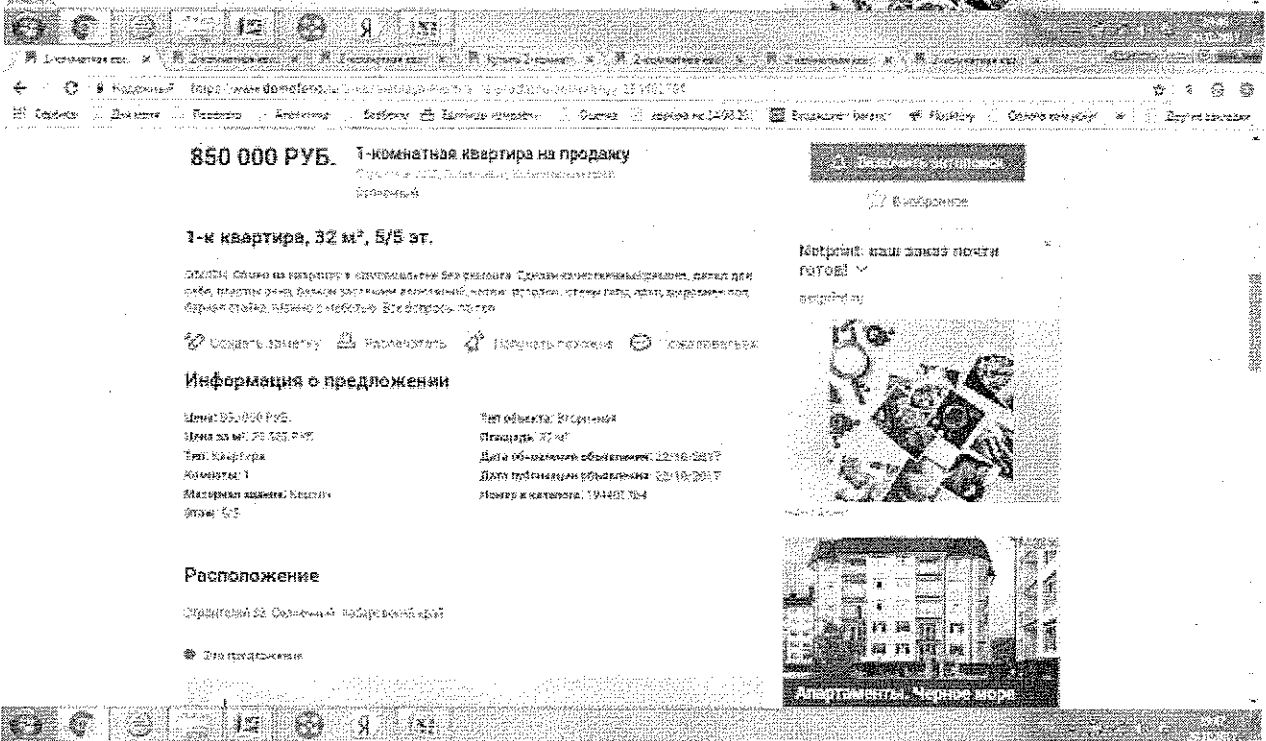
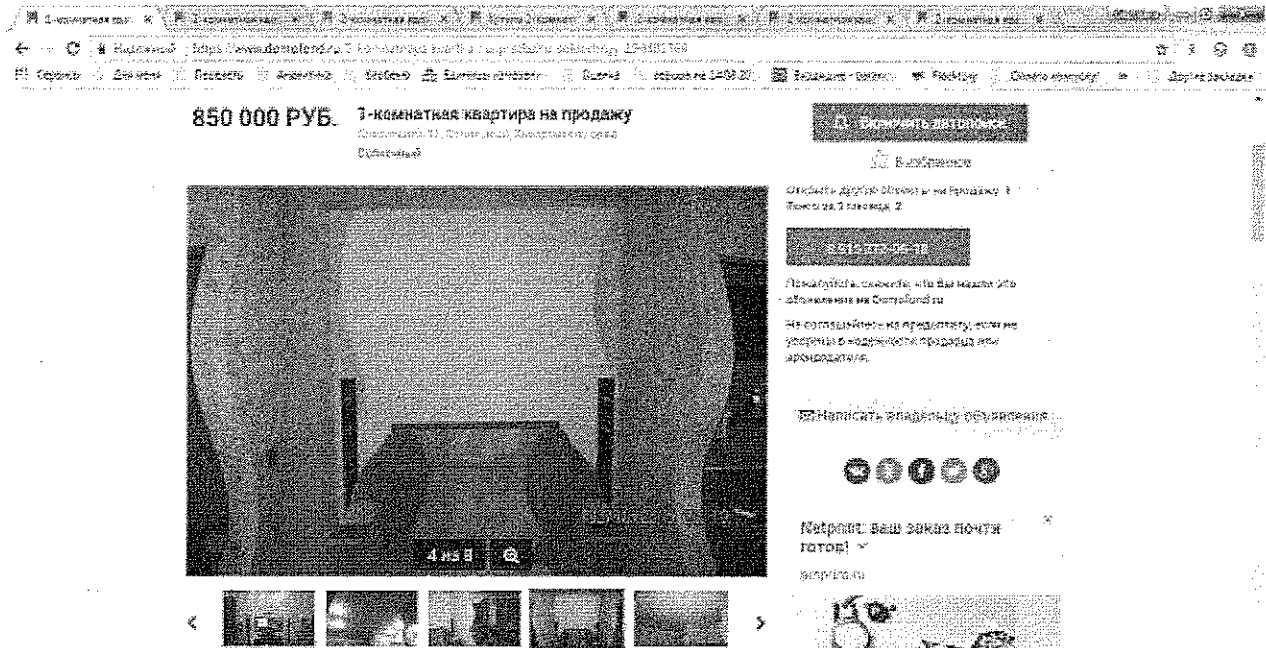
---

# ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ



# СКРИНШОТЫ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ

## Аналог №1



<https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-194401764>

Аналог №2

**790 000 РУБ.** 1-комнатная квартира на продажу

ул. Космонавта 14, Космонавт, Западная сторона Солнечный

Видео обзор квартиры

В избранном

Пожалуйста, помните, что Вы можете быть обманены на сайте! Мы не создаём, не продаём, не берём никаких комиссий. Продавец сам отвечает!

Наличие ипотеки возможно

Программа лояльности S7 Priority

ул. Официальный сайт - S7

Связаться с владельцем

**790 000 РУБ.** 1-комнатная квартира на продажу

ул. Космонавта 14, Космонавт, Западная сторона Солнечный

**1-к квартира, 40 м², 1/5 эт.**

В продаже предлагается 1-комнатная квартира общей площадью 40 кв. м в комплексе с охраняемой территорией, развитой инфраструктурой, развитой транспортной сетью, наличием паркинга, угловой планировкой, балконом, расположенной в тихом и уютном дворе с зелеными насаждениями. Отличная транспортная доступность.

Создать заявку Вызвать агента Получить консультацию Подать заявку

**Информация о предложении**

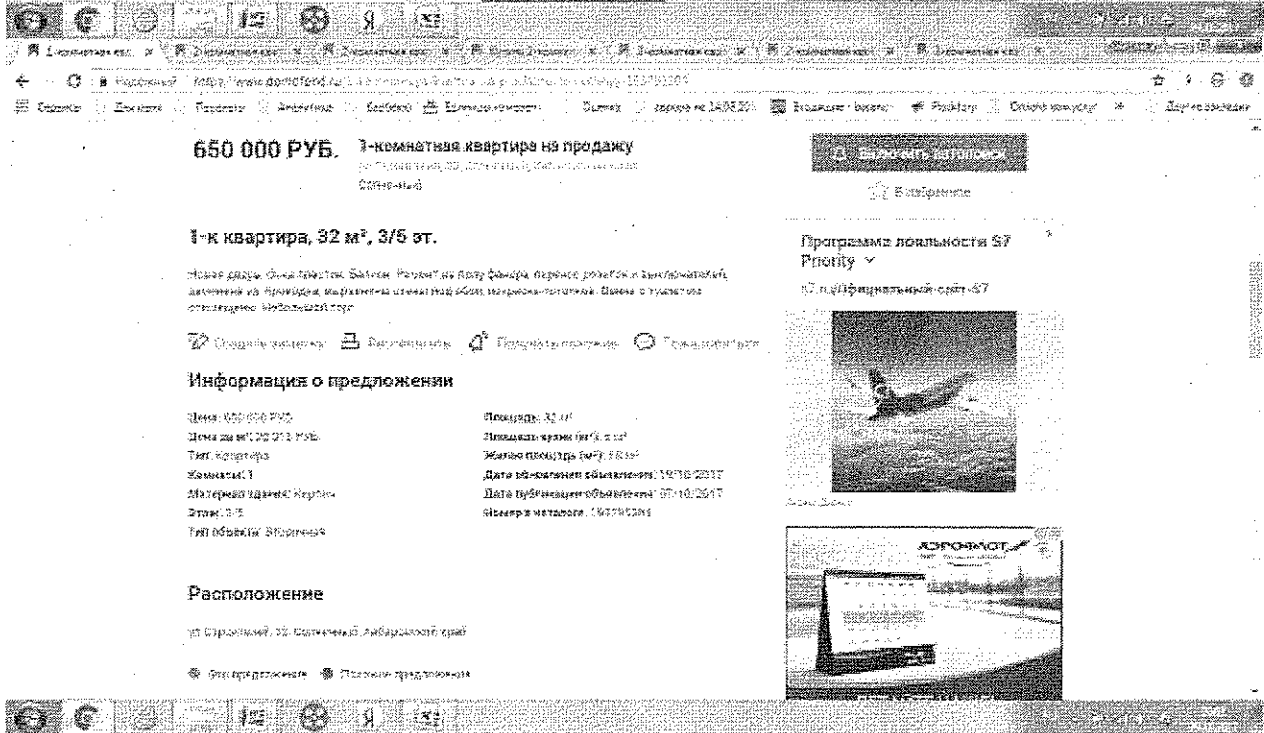
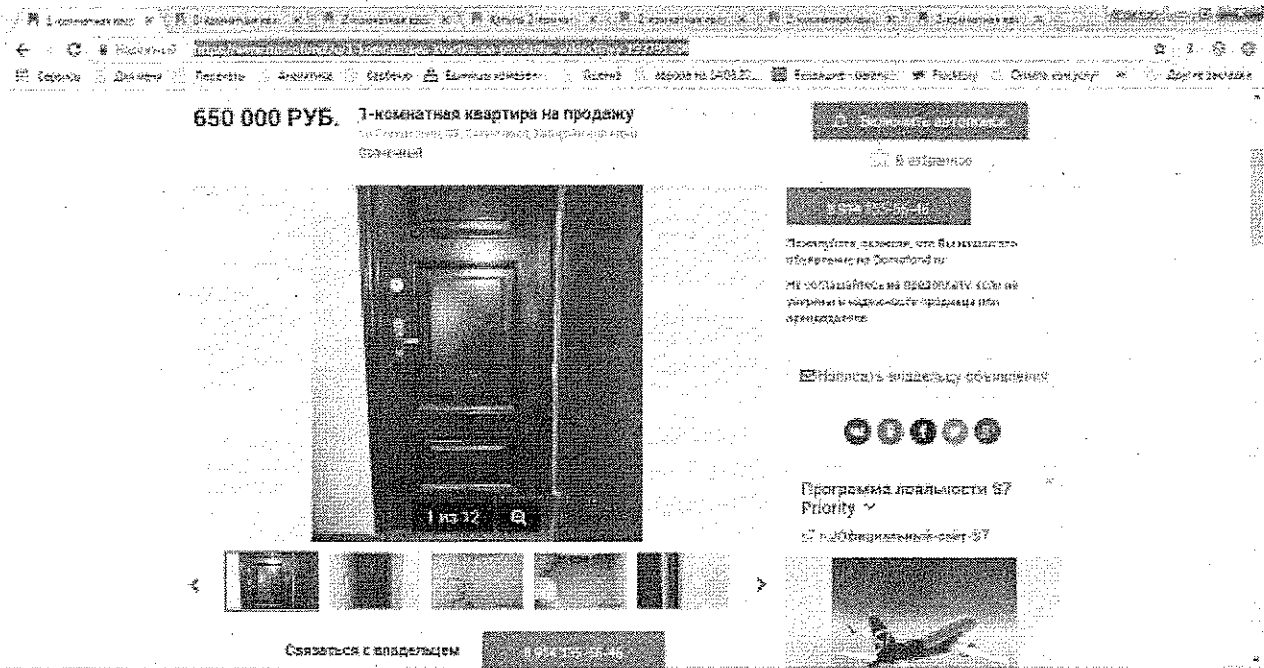
|                          |  |
|--------------------------|--|
| Цена: 790 000 руб.       | Тип объекта: Вторичная                   |
| Цена за м²: 19 750 руб.  | Площадь: 40 м²                           |
| Тип: Квартира            | Дата объявления опубликовано: 04/10/2017 |
| Этажность: 7             | Дата публикации объявления: 04/10/2017   |
| Материал отделки: Паркет | Направление: Солнечный                   |
| Этаж: 1/5                |  |

**Расположение**

ул. Космонавта 14, Космонавт, Западная сторона

<https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-184400116>

Аналог №3



<https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazu-solnechnyy-193795304>

2017-0895

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ И НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И СДЕЛОК С НИМ

Дата: 06.11.2016

№ 74-003/2016-186

На основании запроса от 04.10.2016 г., поступившего на рассмотрение от 10.2016 г., сообщается, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристика объекта недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта: 27:14:0010104:1127

наименование объекта: Квартира

назначение объекта: жилое помещение

площадь объекта: 32,8 кв. м

инвентарный номер, литер:

этажность (этаж): 2

номера на поэтажном плане:

адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Хабаровский край, Солнечный р-он, ул. Солнечной, д.17, кв.2

состав:

2. Правообладатель (правообладатели): 2.1. Владелец инвестиционных паев. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ФОНД-ДУВЛАЛОВСКИЕ ВЬСОТЫ", данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев

3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 3.1. Общая долевая собственность, № 27-27/002-27/041/200/2016-3/1-2 от 12.05.2016

4. Ограничение (обременение) права:

|  |  |
|--|--|
| <p>4.1.1. вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 08.08.2016</p> <p>номер государственной регистрации: 27-27-002-27-041-200-2016-18341</p> <p>срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 12.05.2016 по 04.03.2021</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Открытое акционерное общество "Тулзаво", ИНН: 7706774915</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды активов помещений (квартир) от 09.06.2016 №/Д/А-001-090616, дата регистрации 08.08.2016, №27-27-002-27-041-200-2016-18341</p>  | <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Открытое акционерное общество "Тулзаво", ИНН: 7706774915</p>   |
| <p>4.1.2. вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 12.05.2006</p> <p>номер государственной регистрации: 27-27-002-27-041-200-2016-8143</p> <p>срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 23.05.2006 по 04.03.2021</p> <p>лицо, в пользу которого установлена ограничение (обременение) права: Общество с ограниченной ответственностью "РФЦ-Капитал", ИНН: 7444026305, ОГРН: 1027402052347</p> <p>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 №0519-75409259 от 23.05.2006 г.</p> | <p>Доверительное управление, Хабаровский край, Солнечный район, м. Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2, этаж № 27/14 ИФ0101011121. Квартира, назначение: жилое, общая площадь 32,8 кв. м, этаж 2</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "РФЦ-Капитал", ИНН: 7444026305, ОГРН: 1027402052347</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО УК "РФЦ-Капитал" зарегистрированы в ФСФР России за №0519-75409259 от 23.05.2006 г.</p> |
| <p>5. Договоры участия в долевом не зарегистрированном строительстве:</p> <p>6. Приоритизация: отсутствуют</p> <p>7. Требования в судебном порядке: данные отсутствуют</p>   | <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p>  |

8. Ответы и возражения в данные отсутствуют  
отзывов на зарегистрированного  
права;

9. Ответы о наличии решений об оценке отсутствуют  
названных объекты недвижимости  
для государственных и  
муниципальных нужд.

Выписка издела Минуски Ольга Александровна, от имени представляемого по адресу: г. Хабаровск, ул. Островского, д. 10, квартира № 10, принадлежащая на праве собственности Управлению командира "Гриб-Камид" (ГУ) Хабаровского военного авиационного фонда недвижимости "Гриб-Камид" (ВАЛОНКФ ВМВДУИИ)

Выписка издела Минуски Ольга Александровна, от имени представляемого по адресу: г. Хабаровск, ул. Островского, д. 10, квартира № 10, принадлежащая на праве собственности Управлению командира "Гриб-Камид" (ГУ) Хабаровского военного авиационного фонда недвижимости "Гриб-Камид" (ВАЛОНКФ ВМВДУИИ)

Сведения, содержащиеся в изложенном документе, являются актуальными (актуальными) 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" предоставление сведений, содержащихся в настоящее время в Едином государственном реестре недвижимости, которые нанесут ущерб праву и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

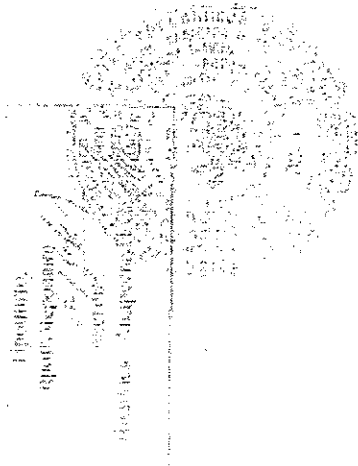
Степанов И.С.

Андреева И.С.

Степанов И.С. - специалист по государственной регистрации прав

Андреева И.С. - специалист по государственной регистрации прав

Получение выписки из Единого государственного реестра недвижимости государственной власти, органа местного самоуправления и органа государственного внебюджетного фонда, в целях получения государственной и муниципальной услуг, не требуется. Данная информация является частью информации, предоставляемой Росреестром в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2017 г. № 218-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг" (ст. 7)



ВОСТОЧНЫЙ РАЙОННЫЙ ФИЛИАЛ  
ГП "КРАЕВОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

Область республикой край ХАБАРОВСКИЙ  
Район СОЛНЕЧНЫЙ  
Поселок СОЛНЕЧНЫЙ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ  
(КВАРТИРЫ) № 2

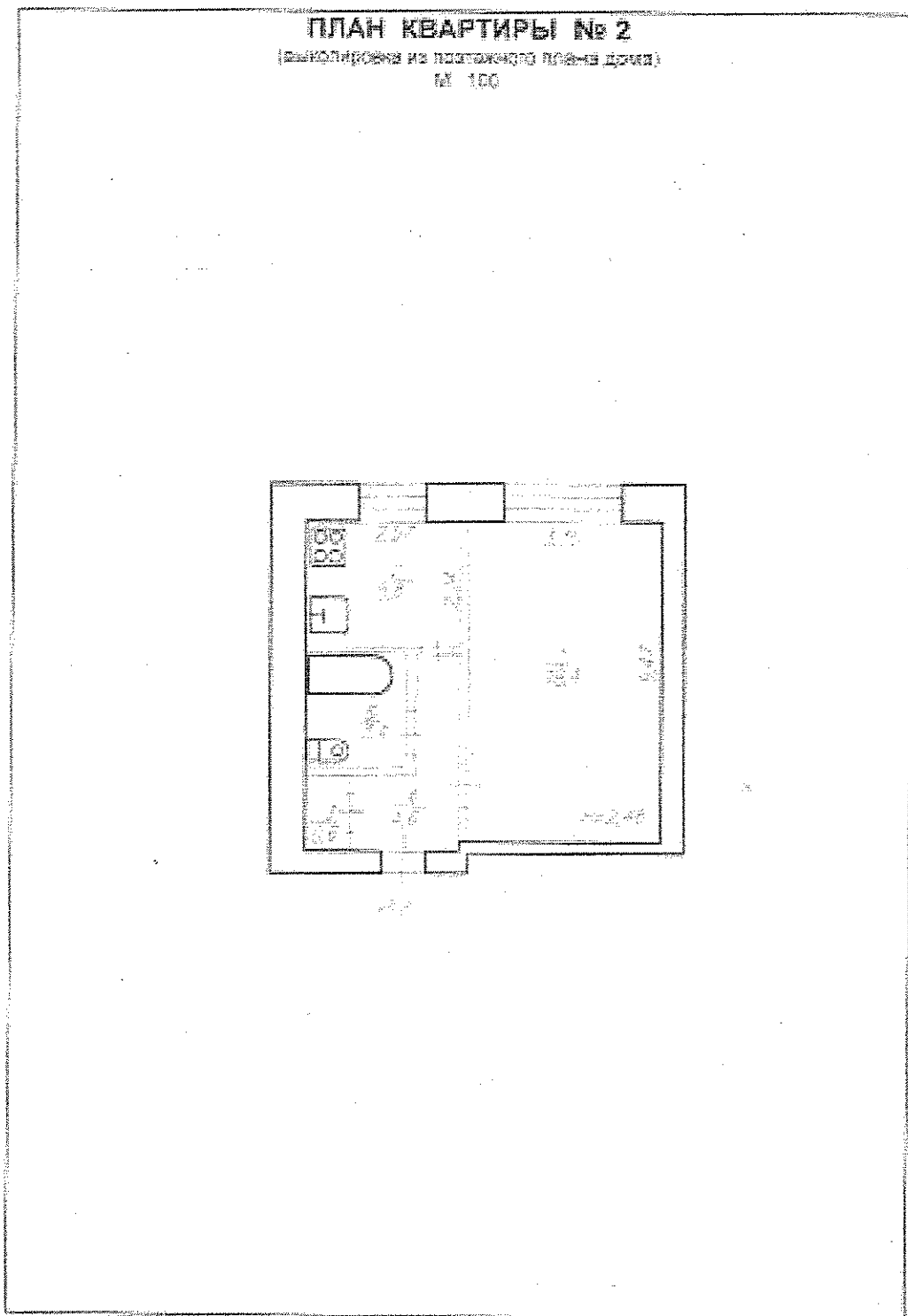
в доме № 17 по улице Парковая

|   |           |   |   |   |   |   |
|---|-----------|---|---|---|---|---|
| Инвентарный номер                       | 240       |   |   |   |   |   |
| Номер в реестре<br>владельцев помещений | 17/02/001 |   |   |   |   |   |
| Классификация номера                    | А         | Б | В | Г | Д | Е |
|   |           |   |   |   |   |   |

Паспорт составлен по состоянию на

28 октября 2017  
г. (подпись) (подпись) (подпись)





**I. Сведения о принадлежности**

| № п/п | Субъект права:<br>для граждан - фамилия, имя,<br>отчество, паспорт,<br>для юридических лиц - по Уставу | Документы подтверждающие<br>право собственности,<br>владения, пользования | Доля<br>(часть<br>литера) |
|-------|--|---|---------------------------|
| 1     | 2  | 3   | 4                         |
|       |  |   |                           |
|       |  |   |                           |
|       |  |   |                           |
|       |  |   |                           |
|       |  |   |                           |
|       |  |   |                           |
|       |  |   |                           |
|       |  |   |                           |
|       |  |   |                           |
|       |  |   |                           |

**II. Экспликация площади квартиры**

| Этаж, литера | Номер по плану<br>здания, комнаты,<br>кухни, корид. и др. | Назначение<br>частей<br>помещения:<br>жилая комната,<br>кухня и т.п. | Формула<br>подсчета<br>помещен<br>ий | Общая площадь<br>квартиры | В т.ч. площадь |        |            |   | Площадь балконов,<br>террас, веранд и<br>кладовых (с коэф.) | Высота помещений<br>по их обмеру | Смещенно пере-<br>облуд. площадь | Примечание |
|--------------|---|--|--------------------------------------|---------------------------|----------------|--------|------------|---|---|----------------------------------|----------------------------------|------------|
|              |   |  |                                      |                           | квартиры       | из нее |            | лоджий, балконов,<br>террас, веранд и<br>кладовых (с коэф.) |   |                                  |                                  |            |
|              |   |  |                                      |                           |                | жилая  | помещенная |   |   |                                  |                                  |            |
| 1            | 2   | 3  | 4                                    | 5                         | 6              | 7      | 8          | 9   | 10  | 11                               | 12                               |            |
| 2            | 1   | ЖИЛАЯ  |                                      | 18,4                      | 18,4           | 18,4   |            |   | 2,6   |                                  |                                  |            |
|              | 2   | КУХНЯ  |                                      | 5,8                       | 5,8            |        | 5,8        |   |   |                                  |                                  |            |
|              | 3   | КЛАДОВАЯ   |                                      | 0,6                       | 0,6            |        | 0,6        |   |   |                                  |                                  |            |
|              | 4   | КОРИДОР  |                                      | 4,6                       | 4,6            |        | 4,6        |   |   |                                  |                                  |            |
|              | 5   | БАННАЯ   |                                      | 3,4                       | 3,4            |        | 3,4        |   |   |                                  |                                  |            |
|              |   | ИТОГО:   |                                      | 32,8                      | 32,8           | 18,4   | 14,4       |   |   |                                  |                                  |            |

**III. Техническое описание квартиры**

| Год постройки здания                  | 1989 | Этажность  | 5 | Физический износ | 0 % |
|---------------------------------------|------|--|---|------------------|-----|
| 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)               |      | железобетонные плиты   |   |                  |     |
| 4 Полы:                               |      |  |   |                  |     |
| а) в жилых комнатах                   |      | линолеум   |   |                  |     |
| б) в кухне                            |      | линолеум   |   |                  |     |
| в) в ванной                           |      | плитка   |   |                  |     |
| г) в других помещениях квартиры       |      |  |   |                  |     |
| 5 Проемы:                             |      |  |   |                  |     |
| оконные                               |      | двойные створчатые   |   |                  |     |
| дверные                               |      | двойные  |   |                  |     |
| 6 Отделка стен:                       |      |  |   |                  |     |
| а) в жилых комнатах                   |      | обои   |   |                  |     |
| б) в кухне                            |      | обои, плитка   |   |                  |     |
| в) в ванной                           |      | окраска  |   |                  |     |
| 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 квартирной котельной  |   |                  |     |
| 9 Наличие:                            |      |  |   |                  |     |
| а) водоснабжения                      |      | централизованное   |   |                  |     |
| б) электроснабжения (тип проводки)    |      | скрытый  |   |                  |     |
| в) канализации                        |      | централизованное   |   |                  |     |
| г) горячего водоснабжения             |      | централизованное   |   |                  |     |
| д) ванны или душа, сауны или бассейна |      | чугунная   |   |                  |     |
| е) лифта или балкона                  |      |  |   |                  |     |
| 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. 5871 руб.

|               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| Паспорт выдан | "29" октября          | 2003г.         |
| Начальник БТИ | <i>И.И. Доровская</i> | И.И. Доровская |
| Специалист    | <i>Д.В. Нежида</i>    | Д.В. Нежида    |

## ДОГОВОР № Д(КП)-008-010316 купли-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 Парковая, д. 17, кв. 2, общей площадью 32,8 (Тридцать два целых восемь 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 27:14:0010101:1127, бланк 27-АВ 834839, дата регистрации 03.07.2013 г.

3. По договоренности между сторонами стоимость квартиры определена в размере 770 000 (Семьсот 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 770 000 (Семьсот 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 пасов 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 пасов 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, помещенне 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. ЗИИФ  
недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ  
ВЫСОТЫ»

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


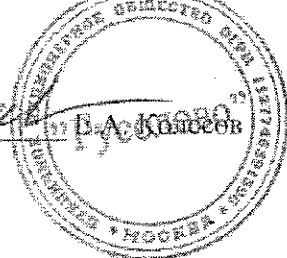
ИНН7444036805,

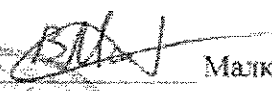
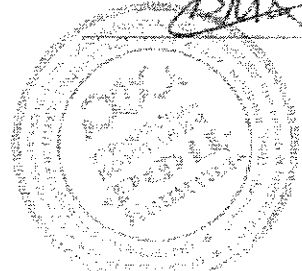
р/с 40701810100001200568,

в ОАО «Кредит Урал Банк» г.

Магнитогорск,

БИК 047516949, к/с 30101810700000000949

  
  
Малков В.А.

**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)-008-010316 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 Парковая, д. 17, кв. 2, общей площадью 32,8 (Тридцать два целых восемь десятых) кв. м. Квартира состоит из одной комнаты, расположена на втором 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,


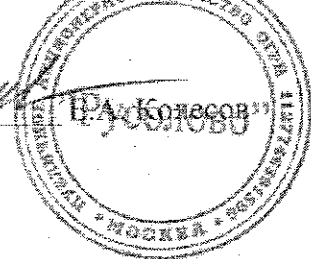
ИНН7444036805,


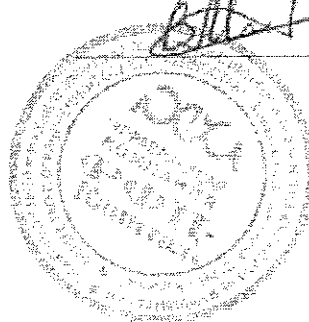
р/с 40701810100001200568,

в ОАО «Кредит Урал Банк» г.

Магнитогорск,

БИК 047516949, к/с 30101810700000000949

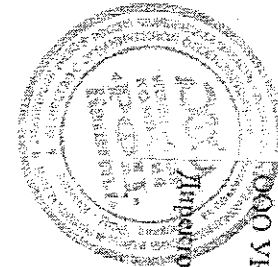
  


Малков В.А.

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 27-27/002-27/041/200/2016-814/2  
Регистратор \_\_\_\_\_ Н.Ю.Тыклина  
(подпись М.П.) (Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и  
картографии по Хабаровскому краю  
Номер регистрационного округа 27  
г. Комсомольск-на-Амуре  
Произведена государственная регистрация \_\_\_\_\_  
Ипотеки в силу закона  
Дата регистрации 12.05.2016  
Номер регистрации 27-27/002-27/041/200/2016-822/1  
Регистратор \_\_\_\_\_ Н.Ю.Тыклина  
(подпись М.П.) (Ф.И.О.)



Директор

*В.А. Малков*

(В.А. Малков)

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено  
печатью,  
На 3 ( три ) листах.  
ООО УК «РФЦ-Капитал»

Учредитель ООО  
31.08.16

Дополнительное соглашение № 1  
к Договору аренды жилых помещений (квартир)  
№ Д(А)-001-090616 от 09.06.2016 г.

рп. Солнечный, Хабаровский край

24 июня 2016 г.

Публичное акционерное общество «Русолово», в лице генерального директора Колесова Евгения Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», 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 «Арендодатель», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, в соответствии с законодательством РФ заключили настоящее дополнительное соглашение №1 к Договору аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-001-090616 от 09.06.2016 г. о нижеследующем:

1. Изложить п. 4.1 Договора аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-001-090616 от 09.06.2016 г. в следующей редакции:

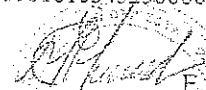
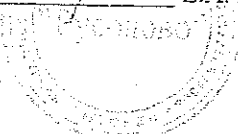
«4.1. Договор заключен с момента подписания и распространяется на отношения сторон, возникшие с 12.05.2016 г., с момента государственной регистрации прав собственности Арендодателя на Квартиры. Срок аренды – до 04.03.2021 г.»

2. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента подписания его сторонами.

3. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-001-090616 от 09.06.2016 г., составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию договора.

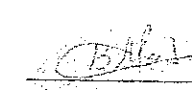

Арендатор:

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

  
Е.А. Колесов  


Арендодатель:

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

  
Малков В.А.  


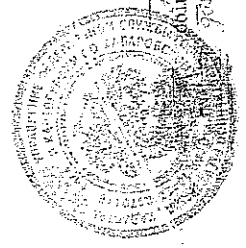


Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю  
Номер регистрационного округа 27  
Произведена государственная регистрация \_\_\_\_\_  
договора аренды \_\_\_\_\_  
Дата регистрации 08.08.2016  
Номер регистрации 27-27/002-27/041/200/2016-1834/2  
Регистратор Сигальская И.А. (подпись: И.И.) Сигальская И.А. (Ф.И.О.)

*Настоящий документ является копией оригинала, хранящегося в архиве Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.*



Принято, проинформировано и  
эксплицитно дежурно  
Место: \_\_\_\_\_  
Федеральная служба по регистрации,  
кадастру и картографии  
Дата: 08.08.2016



**Договор аренды  
жилых помещений (квартир) № Д(А)-001-090616**

рп. Солнечный, Хабаровский край.

09 июня 2016 г.

Публичное акционерное общество «Русолово», в лице генерального директора Колесова Евгения Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны,

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

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель передает Арендатору во владение и пользование за плату квартиры, расположенные по адресу:

- Российская Федерация, Хабаровский край, Солнечный район, пгт Солнечный, улица Геологов, д. 3, кв. 46, общей площадью 44,3 (Сорок четыре целых три десятых) кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю от 12.05.2016 г., кадастровый (условный) номер 27:14:0010102:753, бланк 103720;

- Российская Федерация, Хабаровский край, Солнечный район, рп Солнечный, улица Геологов, д. 5, кв. 4, общей площадью 58,3 (Пятьдесят восемь целых три десятых) кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю от 13.05.2016 г., кадастровый (условный) номер 27:14:0010102:594, бланк 103389;

- Российская Федерация, Хабаровский край, Солнечный район, пгт Солнечный, улица Ленина, д. 39, кв. 58, общей площадью 36,7 (Тридцать шесть целых семь десятых) кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю от 12.05.2016 г., кадастровый (условный) номер 27:14:0010104:2590, бланк 103821;

- Российская Федерация, Хабаровский край, Солнечный район, пгт Солнечный, улица Парковая, д. 17, кв. 2, общей площадью 32,8 (Тридцать два целых восемь десятых) кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю от 12.05.2016 г., кадастровый (условный) номер 27:14:0010101:1127, бланк 103489;

- Российская Федерация, Хабаровский край, Солнечный район, рп Солнечный, улица Строителей, д. 11, кв. 40, общей площадью 45,2 (Сорок пять целых две десятых) кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю от 12.05.2016 г., кадастровый (условный) номер 27:14:0010102:1026, бланк 103909;

- Российская Федерация, Хабаровский край, Солнечный район, рп Солнечный, улица Строителей, д. 41, кв. 68, общей площадью 51,6 (Пятьдесят одна целая шесть десятых) кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю от 13.05.2016 г., кадастровый (условный) номер 27:14:0010101:1619, бланк 103836;

- Российская Федерация, Хабаровский край, Солнечный район, пгт Солнечный, улица Геологов, д. 14, кв. 32, общей площадью 48,1 (Сорок восемь целых одна десятая) кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_

службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю от 12.05.2016 г., кадастровый (условный) номер 27:14:0010102:222, бланк 103822;

- Российская Федерация, Хабаровский край, Солнечный район, п/т Солнечный, улица Геологов, д. 20Б, кв. 58, общей площадью 52,8 (Пятьдесят два целых восемь десятых) кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю от 13.05.2016 г., кадастровый (условный) номер 27:14:0010104:2122, бланк 110083,

(далее «Квартиры»).

1.2. Квартиры передаются в пользование для проживания граждан, с возможностью субаренды. Ответственность перед Арендодателем за их действия несет Арендатор.

1.4. Арендодатель подтверждает, что до заключения настоящего Договора указанные квартиры никому не проданы, не подарены, не заложены, не обременены другими договорами найма, аренды на срок по настоящему договору, в споре или под арестом не состоят.

1.5. Арендатор настоящим гарантирует, что на дату заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", участником ООО УК «РФЦ-Капитал», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «РФЦ-Капитал», а также не будет являться владельцем инвестиционных паев Фонда, участником ООО УК «РФЦ-Капитал», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «РФЦ-Капитал» до момента исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств по настоящему Договору. В случае нарушения настоящего пункта все неблагоприятные финансовые последствия возлагаются на Арендатора.

## 2. Порядок передачи Квартир и имущества

2.1. Поскольку на момент подписания настоящего Договора Арендатор продолжает пользоваться ранее принадлежавшими ему Квартирами. Квартиры передаются без подписания Актов приема-передачи. Настоящий договор имеет силу актов приема-передачи.

## 3. Плата по договору аренды и порядок расчетов

3.1. Арендатор обязуется вносить Арендодателю ежеквартальную плату за пользование Квартирами в размере 120 000 (Ста двадцати тысяч) рублей, в том числе НДС.

3.2. Арендная плата взимается с даты подписания настоящего Договора.

3.3. В связи с тем, что Арендатор фактически пользовался арендованным имуществом с 12.05.2016 года по дату подписания настоящего Договора, Арендатор обязан оплатить Арендодателю плату за фактическое пользование Квартирами в размере 20 000 (Двадцати тысяч) рублей в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

3.4. Оплата осуществляется ежеквартально, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней по окончании квартала, путем перечисления денежных средств Арендатором на расчетный счет Арендодателя по реквизитам, указанным в п. 7 Договора.

3.5. Плата, указанная в п. 3.1, не включает в себя плату за коммунальные услуги, электроэнергию, газ, антенну, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление и иные расходы, связанные с содержанием имущества. Указанные расходы оплачивает Арендатор на основании счетов, выставляемых ему обслуживающими организациями.

Арендодатель

Арендатор

#### 4. Срок аренды, порядок изменения и расторжения договора

4.1. Договор заключен с момента подписания и распространяется на отношения сторон, возникшие с 12.05.2016 г., с момента государственной регистрации прав собственности Арендодателя на Квартиры. Срок аренды составляет 11 месяцев.

В случае если ни одна из сторон не заявит о прекращении настоящего договора за 1 месяц до истечения срока аренды, настоящий договор считается пролонгированным на тех же условиях на тот же срок.

4.2. Договор может быть расторгнут или изменен в любой момент по взаимному соглашению сторон, оформленному в виде Дополнительного соглашения.

4.3. По требованию Арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, предусмотренных ст. 619 Гражданского кодекса РФ.

#### 5. Права и обязанности сторон

5.1. Арендатор обязан:

5.1.1. вносить плату за пользование Квартирами в сроки и в порядке, установленные настоящим договором;

5.1.2. использовать переданные в аренду Квартиры в строгом соответствии с их назначением;

5.1.3. соблюдать правила пользования жилыми помещениями, в том числе правила безопасности, принимать необходимые меры к сохранности квартиры, установленного в ней оборудования;

5.1.4. содержать Квартиры в надлежащем состоянии, соблюдать права и законные интересы соседей, а также соблюдать правила пользования общим имуществом в многоквартирном доме;

5.1.5. в течение 14 рабочих дней с момента подписания настоящего Договора заключить договоры с организациями, обслуживающими Квартиры;

5.1.6. осуществлять за свой счет ремонт Квартир, в том числе капитальный, и замену изношенного оборудования;

5.1.7. информировать Арендодателя по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к исполнению настоящего договора. Сообщения должны быть своевременными и полными.

5.2. Арендатор имеет право:

5.2.1. вернуть Квартиры Арендодателю до истечения срока аренды, письменно предупредив Арендодателя об этом за 30 дней;

5.2.2. передавать Квартиры в субаренду другим лицам.

5.3. Арендодатель обязан:

5.3.1. не чинить препятствий Арендатору в правомерном пользовании Квартирами, указанными в п. 1.1 настоящего договора.

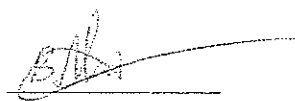
#### 6. Дополнительные условия.

6.1. Во всем, что предусмотрено настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

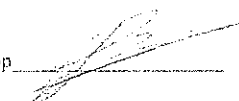
6.2. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, передаются на рассмотрение Арбитражного суда Хабаровского края с соблюдением предварительного претензионного порядка.

6.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один экземпляр – Арендодателю, один экземпляр – Арендатору.

Арендодатель



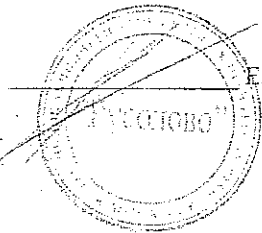
Арендатор



7. Адреса в подписей сторон

Арендатор:

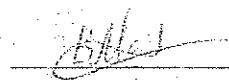
ПАО «Русолово»  
119049, г. Москва, Ленинский проспект,  
д. 6, корп. 7, помещение III, комн. 47, эт. 3  
ИНН 7706774915/КПП 770601001  
ОГРН 1127746391596  
ИФНС № 46 по г. Москве от 22.05.2012г  
Р/с 40702810400202548504 в ПАО  
«Межтопэнергобанк»  
К/с 30101810345250000237. БИК 044525237



Е.А. Колесов

Арендодатель:

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



Манков В.А.

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 85 стр.

Генеральный директор  
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»



---

Попков Алексей Владимирович



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

