

ОТЧЁТ

№ 06/ДС № 149/Д(У)-001-0404

от 08.05.2018 г.

**об оценке объекта недвижимости,
расположенного по адресу:**

**Хабаровский край, Солнечный район,
РП Солнечный, ул. Геологов, д.20Б, кв.58**

**в соответствии с требованиями
стандартов международной финансовой
отчетности МСФО (IFRS)**

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 № 149 от 23 апреля 2018 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества»
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира общей площадью 49,4 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул. Геологов, д.20Б, кв.58
Оцениваемые имущественные права	Общая долевая собственность
Номер и дата государственной регистрации права	№ 27-27/002-27/041/200/2016-820/2 от 12.05.2016г.
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки и соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результата оценки	Для принятия управленческих решений
Принятый вариант НЭИ	Текущий вариант использования
Дата оценки	08.05.2018 г.
Дата составления отчета об оценке	08.05.2018 г.
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 06/ДС № 149/Д(У)-001-0404 от 08.05.2018 г.

Источник информации: ООО УК «РФИ-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 08.05.2018 г.)

Подход	Расчетная величина в рамках подходов, руб.
Сравнительный подход	785 460
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся

Источник: Расчеты Оценщика

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки на дату оценки (08.05.2018г.) округленно составляет:

Таблица 3. Итоговая справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул. Геологов, д.20Б, кв.58.

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая (рыночная) стоимость объекта в рублях РФ
1	Жилая двухкомнатная квартира общей площадью 49,4 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул. Геологов, д.20Б, кв.58	785 460

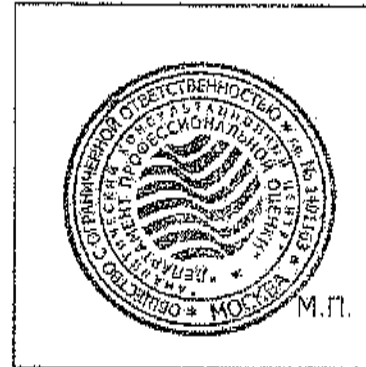
Источник: Расчеты Оценщика

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

Попков Алексей Владимирович

Оценщик

Рябченко Жанна Николаевна



СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	2
РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ	2
СОДЕРЖАНИЕ	4
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	6
1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
1.4. Вид определяемой стоимости	8
1.5. Обоснование применяемых стандартов оценки объекта оценки	10
1.6. Перечень данных использованных при проведении оценки	11
1.7. Заявление о соответствии	11
ГЛАВА 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	13
2.1. Сведения о Заказчике оценки	13
2.2. Сведения об оценочной организации, с которой оценщик заключил трудовой договор	13
2.3. Сведения об оценщике	14
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
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
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА	21
4.1. Обзор рынка макроэкономических показателей	21
4.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты	30
4.2. Цены на недвижимость в Хабаровском крае в марте-апреле 2018г.	32
4.3. Анализ наиболее эффективного использования	40
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	43
5.1. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки	43
5.2. Применение подходов к оценке Объекта	43
5.3. Описание и выбор методологических подходов к оценке Объекта оценки	44
5.3.1. Доходный подход	44
5.3.2. Затратный подход	46
5.3.3. Сравнительный подход	47
5.4. Согласование результатов	48
ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
6.1. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами сравнительного подхода	49
6.2. Согласование результатов	57
ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА.	58
ГЛАВА 8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	59
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	63
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	71

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 № 149 от 23 апреля 2018 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 № 149 от 23 апреля 2018 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества»
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира общей площадью 49,4 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул. Геологов, д.20Б, кв.58
Имущественные права на Объект оценки (оцениваемое право)	Общая долевая собственность
Номер и дата государственной регистрации права	№ 27-27/002-27/041/200/2016-820/2 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 дело 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 (рыночной) стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результата оценки	Для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с Заказчиком, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам. 2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несет владелец ее источников. 3. Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке (далее – Отчет), может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с Объектом оценки. 4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.

Положение	Значение
	<p>5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся 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	08.05.2018 г.
Срок проведения оценки	08.05.2018 г.
Дата осмотра	08.05.2018 г.
Дата составления Отчета	08.05.2018 г.

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

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

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

6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и иных нормативных актов, за исключением случаев, если настоящим Отчетом об оценке установлено иное.
7. Объект оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, а также без признаков экологического загрязнения, если иное не оговорено специально.
8. Мнение Оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную в настоящем Отчете. Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на Объекте оценки и таким образом повлиять на его стоимость.
9. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.
10. Принимая во внимание цели оценки: определение справедливой стоимости для целей определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов с соответствием с указанием Центробанка 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 № 149 от 23 апреля 2018 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества», определяется справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки.

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

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

Участники рынка:

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

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

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

Комитет по стандартам оценки считает, что определения справедливой стоимости, содержащиеся в МСФО, в

целом соответствуют Рыночной стоимости¹.

Согласно определению МСО Рыночная стоимость (Market value) – расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при котором каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

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

В IVS определены 3 базовых подхода к оценке рыночной стоимости:

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

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

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

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

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

1 уровень: используются котироваемые 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 котироваемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства, т.е. другими словами это котироваемые цены (quoted prices) на похожие объекты на активном рынке; котироваемые 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.

¹ МСО 2011, Принципы МСО, п.30

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

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 неосязаемая. Однако находящийся в собственности актив может быть как осязаемым, так и неосязаемым.

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

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

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

- Основные активы (основные средства), т.е. активы, которые предполагается использовать в деятельности предприятия на постоянной основе – в том числе земельные участки, здания, машины и оборудование, накопленная амортизация и другие виды активов, определение которых позволяет отнести их к данной категории.
- Прочие долгосрочные активы, т.е. активы, которые не предполагается использовать в деятельности предприятия на постоянной основе, но которые, как ожидается, будут находиться в собственности в течение длительного срока – в том числе долгосрочные инвестиции и долгосрочная дебиторская задолженность, гудвилл, расходы будущих периодов, патенты, товарные знаки и другие аналогичные активы.

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

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

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

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

1.6. Перечень данных использованных при проведении оценки

Таблица 5. Описание полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование, вид документа	Реквизиты документа
1	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2018/90787163	Копия документа от 30.03.2018г.
2	Договор купли-продажи недвижимого имущества №Д(КП)-012-010316	Копия документа от 01.03.2016г.
3	Акт приема-передачи жилого помещения (квартиры)	Копия документа от 01.03.2016г.
4	Технический паспорт на жилое помещение, инвентарный номер 237	Копия документа от 17.01.2002г.
5	Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д (А)-001-090616	Копия документа от 09.06.2016г.
6	Дополнительное соглашение №1 к договору аренды жилых помещений (квартир) № Д (А)-001-090616 от 09.06.2016г.	Копия документа 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 ВЬСОТЫ»
Место нахождения, почтовый адрес:	455000, г. Магнитогорск, пр. К.Маркса, 212
Телефон, факс:	(3519) 256-025
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7444036805
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027402052347
Дата присвоения ОГРН	08.10.2002г. ИМНС РФ по Ленинскому району г. Магнитогорска Челябинской обл.
Банковские реквизиты:	Расчетный счет 40701810300001000568 в ОАО «КУБ» г. Магнитогорск корсчет 30101810700000000949 БИК 047516949

Источник информации: ООО УК «РФЦ-Капитал»

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

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

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «АНАЛИТИЧЕСКИЙ КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» (ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»)
Место нахождения:	127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 39, пом. III
Почтовый адрес:	127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 39
Телефон, факс:	+7(495)775-28-18
Электронная почта:	info@dpo.ru
Сайт в сети Интернет	http://www.dpo.ru/
Номер и дата регистрации МРП	001.401.163 от 26 февраля 1998 года
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7710277867
КПП	770701001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027739644800
Дата присвоения ОГРН	28.11.2002 г.
Сведения о страховом полисе оценочной организации:	Договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки № V51277-0000230 от 22.11.2017г., страховщик ООО СК «ВТБ Страхование», срок действия с 01.01.2018г. по 31.12.2018г., 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 в АО «АЛЬФА-БАНК», г. Москва; Корреспондентский счет 30101810200000000593 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. 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	Рубченко Жанна Николаевна
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессионального знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП № 438623 выдан 25 апреля 2002 г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов РЭА им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации: выдано Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов РЭА им. Г.В. Плеханова, рег.№ 650-8Д от 30 июля 2008 г.; Свидетельство о повышении квалификации: выдано НОУ ВПО Московская академия предпринимательства при Правительстве Москвы, рег. № 775 от 19 октября 2012 г.

Реквизит	Значение
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщика	Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Эксперт-оценщик, и место нахождения этой организации: Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», зарегистрировано в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций за № 0007 от 27.12.2007 г., 125167, г. Москва, 4-я ул. 8 Марта, дом 6А (регистрационный номер в реестре членов НП «ОПЭО» № 1064.77 от 10.02.2011 г.).
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 000114-1 от 18.09.2017 года по направлению «Оценка недвижимости» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 18.09.2017 г. № 8, срок действия до 18.09.2020 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	
Стаж работы в оценочной деятельности	15 лет
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. 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. 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. Размер оплаты оценщику 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»

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, %	$(2018-1989) / 125 = 23,6\%$
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Жилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – жилая. Фасад здания в хорошем состоянии, без видимых повреждений
Вход в жилое помещение	Со двора
Состояние входной группы	Хорошее, ремонт не требуется

Источник: технический паспорт инвентарный номер 237 от 17.01.2002г.

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 Ульским, Комсомольским, на юге с Амурским, Хабаровским, на северо-западе с Верхне-Буреинским районом.

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

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

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

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

Общая информация

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

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

Таблица 10. Характеристика местоположения Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Адрес местоположения	Ул. Геологов, д.20Б, кв.58
Край	Хабаровский
Район	Солнечный
РП	Солнечный
улица	Геологов, Ленина
Окружающая застройка	Жилые дома
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул.Ленина, ул.Геологов
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. Геологов, д.20Б, кв.58
Первичный объект недвижимости	5-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	49,4
Этаж	1/5
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул.Ленина, ул.Геологов
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Рабочее состояние

⁴ <http://xn--80aseicff.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 № 27-27/002-27/041/200/2016-820/2 от 12.05.2016г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Доверительное управление, аренда

Источник: технический паспорт инвентарный номер 237 от 17.01.2002г.

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

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

Источник: технический паспорт инвентарный номер 237 от 17.01.2002г.

Таблица 13. Характеристики объекта оценки (жилого помещения)⁵

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м ²	49,4
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	1-ый этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Деревянные полы, кафель
Настенное покрытие	Обои, кафельная плитка
Потолочное покрытие	Отштукатурены, окрашены
Окна	Пластиковые
Состояние отделки	Рабочее состояние
Состояние инженерного оборудования	Не требует замены
Соответствие планировочных решений объекта оценки указанным решениям в технической документации	Соответствует

Источник: технический паспорт инвентарный номер 237 от 17.01.2002г.

⁵ Таблица составлена на основании техн. паспорта инвентарный номер 237 от 17.01.2002г.

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 двухкомнатная квартира общей площадью 49,4 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп Солнечный, ул. Геологов, д.20Б, кв.58	Общая долевая собственность № 27-27/002-27/041/200/2016 от 820/2 от 12.05.2016г.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2018/90787163 от 30.03.2018г.
Субъект права на Объект оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	ООО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Наличие обременений	Доверительное управление, аренда		

Источник информации: ООО УК «РФЦ-Капитал»

3.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 15. Фотографии объекта оценки

Фото 1. Вход в подъезд

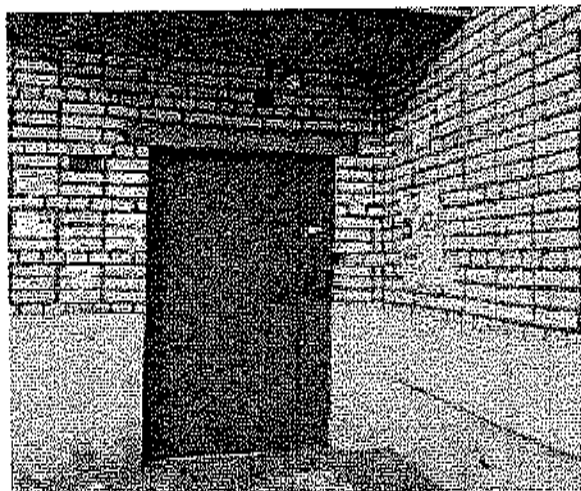


Фото 2. Комната №1

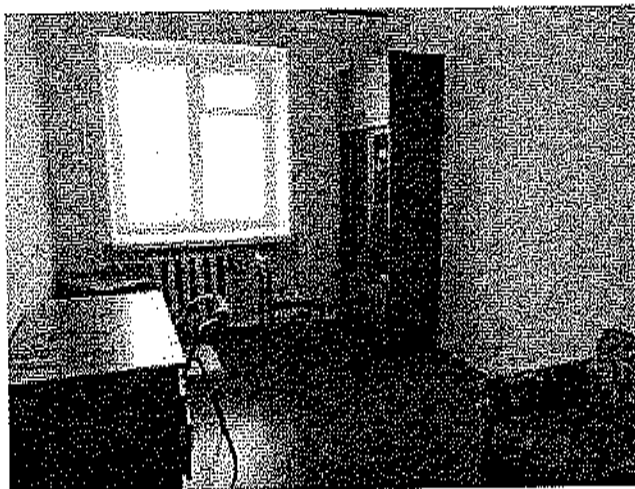


Фото 3. Комната №2



ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. ОБЗОР РЫНКА МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Таблица 16. Основные макроэкономические показатели

Показатель	2017	Январь-март 2017	Январь-март 2018	Март 2017	Март 2018
Рост потребительских цен, %	2,5	1,0	0,8	0,1	0,3
Рост цен производителей, %	8,4	4,1 ¹	1,1 ¹	0,8 ¹	1,0 ¹
Рост денежной базы, % ²	8,6	-4,2	-3,2	-0,2	1,2
Реальное удорожание рубля по сравнению с долларом США, %	6,5	6,9	2,1	0,5	-0,6
Изменение реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	-0,9	5,6	-1,0	0,2	-0,3

Показатель	2017	Январь-март 2017	Январь-март 2018	Март 2017	Март 2018
ВВП, млрд. руб.	92 082	20 091	22 351	7533	8515
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	53,0	52,0	65,2	49,8	63,7
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	58,3	58,8	56,9	58,1	57,0

Показатель	Янв.-фев. 2018 в % к январю-фев. 2017	Фев. 2018 в % к фев. 2017	Фев. 2018 в % к янв. 2018
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	101,8	101,5	99,0
Индекс промышленного производства	102,2	101,5	98,0

Исполнение федерального бюджета	Ед. измерения	2017	Закон о бюджете 2018	Янв.-март 2018	Фев. 2018	Март 2018
Доходы	Млрд. руб.	15089	15258	4075	1230	1540
	% ВВП	16,4	15,7	18,2	17,5	18,1
в т.ч. нефтегазовые доходы	Млрд. руб.	5972	5480	1860	628	570
	% ВВП	6,5	5,6	8,3	9,0	6,7
Расходы	Млрд. руб.	16420	16529	3731	1173	1497
	% ВВП	17,8	17,0	16,7	16,7	17,6
в т.ч. обслуживание долга	Млрд. руб.	709	824	205	69	72
	% ВВП	0,8	0,8	0,9	1,0	0,8
Профицит(+)/дефицит(-)	Млрд. руб.	-1331	-1271	344	57	43
	% ВВП	-1,4	-1,3	1,5	0,8	0,5
Первичный профицит(+)/дефицит(-)	Млрд. руб.	-622	-447	550	127	115
	% ВВП	-0,7	-0,5	2,5	1,8	1,3

Исполнение федерального бюджета	Ед. измерения	2017	Закон о бюджете 2018	Янв.-мар. 2018 ¹	Фев. 2018	Мар. 2018 ⁴
Нефтегазовый профицит(+)/ дефицит(-)	Млрд. руб.	-7303	-6751	-1515	-571	-527
	% ВВП	-7,9	-6,9	-6,8	-8,1	-6,2

¹ Данные на первое число месяца, т.е. за январь-февраль и февраль соответствующего года.

² В узком определении

³ Оценка

⁴ Предварительные данные

Денежно-кредитная политика

23 марта. Банк России снизил ключевую ставку на 25 б.п. до уровня 7,25% с 26 марта. Данная мера продолжила серию пошаговых снижений ставки, и была обусловлена устойчиво низкой инфляцией (2,2% в годовом выражении по итогам февраля) и невысокими инфляционными ожиданиями. Банк России сообщил о прогнозе инфляции на уровне 3-4% к концу 2018 г., предполагая завершение к этому времени переход к нейтральной денежно-кредитной политики. Однако в середине апреля, после новых санкций США и обострения политической напряженности вокруг Сирии (что привело к ослаблению рубля и росту риск-премий по России), регулятор заявил об уменьшении вероятности дальнейших шагов по снижению ставки в ближайшие месяцы.

Внеэкономическая деятельность

6 апреля. Федеральное казначейство США ввело санкции против 17 представителей российских властей, семи бизнесменов и принадлежащих им 12 компаний (включая Русал и ГАЗ), а также Рособоронэкспорта и банка «Российская финансовая корпорация». В отличие от действующих с июля 2014 г. секторальных санкций (Sectoral sanctions identifications list, SSI), вновь вводимые санкции являются более жесткими и подразумевают включение фигурантов в т.н. лист «специально определенных лиц» (Special designated nationals, SDN). В отличие от SSI, попадание в список SDN приводит не только к запрету на инвестирование в долговые бумаги с определенным сроком к погашению, но и к заморозке всех активов под юрисдикцией США и запрету на какие-либо операции с ними. Как резидентам, так и нерезидентам США запрещены какие-либо транзакции с фигурантами списка SDN под угрозой вторичных санкций (заморозки активов и проведения операций через финансовую систему США). Все компании под юрисдикцией США, в которых фигурантам списка принадлежит более 50% акций, прекращают работу. Компании под юрисдикцией США, в которых фигурантам списка принадлежит менее 50% акций, обязаны направлять все платежи в пользу этих фигурантов на заблокированные банковские счета под юрисдикцией США. В течение переходного периода до 5 июня 2018 г. разрешается продолжение импорта от попавших в список SDN компаний, но соответствующие платежи также должны направляться на заблокированные банковские счета. Кроме того, до 7 мая 2018 г. резиденты и нерезиденты США могут продать или передать в пользование принадлежащие им акции и долговые бумаги трех попавших в список SDN компаний нерезидентам США. Введение санкций привело, в частности, к резкому снижению котировок акций Русала и запрету компании поставлять алюминий на Лондонскую биржу металлов; на макроэкономическом уровне – к резкому ослаблению рубля.

15 марта. Экспортная пошлина на нефть в РФ с 1 апреля 2018 года увеличится на 7,1 доллара и составит 118,5 долл./т. Пошлина на высоковязкую нефть составит 19,2 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 35,5 долл./т., на темные – 118,5 долл./т. Пошлина на экспорт товарного бензина увеличится до 35,5 долл./т., прямогонного (нафта) - до 65,1 долл./т. Пошлина на сжиженный газ останется на нулевом уровне.

Общие вопросы

23 марта. Москва поднялась на 6 позиций в очередном рейтинге Мировых финансовых центров, заняв 83-е

место из 96 городов. Санкт-Петербург занял 91 место, опустившись на 4 пункта с 87 места в сентябре 2017 года. Рейтинг разработан лондонским коммерческим исследовательским центром Z/Yen и основывается одновременно на макроэкономических показателях и опросах. Москва и Санкт-Петербург по-прежнему входят в десятку мировых финансовых центров с самыми большими репутационными барьерами, наряду с Гамбургом и Тель-Авивом – показатели опросов хуже, чем оценки на основе количественных показателей. Напомним, что согласно дорожной карте, рассчитанной на 2013-2018 гг. Москва должна была достигнуть 15-ой позиции в 2018 году. Статус крупнейшего финансового центра получил Лондон, как и в прошлом рейтинге.

Международные новости

21 марта. Федеральный комитет по открытым рынкам ФРС США, на первом заседании под председательством нового главы ФРС Дж. Пауэлла, объявил о повышении базовой ставки (ставки по федеральным фондам) на 25 б.п. до уровня 1,5–1,75%. Данное повышение ставки было ожидаемо, и соответствует намеченной ФРС траектории повышения ставки по мере улучшения макропоказателей. В своем заявлении ФРС отметила что безработица остается низкой, а прогнозы роста экономики положительны, тогда как инфляция в США в ближайшие месяцы должна вырасти и стабилизироваться около целевого значения в 2%.

Прогнозы

17 апреля. Опубликован очередной выпуск издания МВФ «Перспективы мировой экономики» (World Economic Outlook). По сравнению с предыдущими, январскими, оценками рост мировой экономики в 2017 г. были пересмотрен на 0,1 п.п. в сторону повышения, до 3,8%, что стало максимальным показателем с 2011 г. Кроме того, по итогам 2017 г. для 2/3 стран мира наблюдалось ускорение роста выпуска по сравнению с предыдущим годом – эта доля оказалась максимальной с 2010 г.

Прогнозы роста мирового ВВП как на 2018 г., так и на 2019 г. не изменились по сравнению с январскими. Для развитых стран, основные факторы ускорения по сравнению с 2017 г. включают налоговую реформу в США (приводящую в краткосрочной перспективе к значительному расширению дефицита федерального бюджета) и, соответственно, увеличение внешнего спроса для Еврозоны и Японии. Для стран с формирующимися рынками, наиболее заметное улучшение динамики ВВП прогнозируется в Индии благодаря снятию барьеров для внутренней торговли после введения единого национального режима НДС, а также в Бразилии на фоне продолжения фазы восстановительного роста.

Согласно оценкам экспертов МВФ, основные риски для мировой экономики включают:

- рост числа протекционистских ограничений: согласно проведенному анализу, в гипотетическом сценарии увеличения импортных цен на 10% во всех странах потери мирового выпуска на двухлетнем горизонте превышают 1,5%;
- резкое ухудшение условий рыночного финансирования: стимулирующий эффект налоговой реформы в США может обусловить перегрев экономики с всплеском инфляции и ускорением повышения базовых ставок ФРС; соответствующий сценарий МВФ предполагает дополнительное расширение дифференциала долго- и краткосрочных рыночных процентных ставок на 50 б.п. ежегодно в 2018-2019 гг., а также рост ставок по государственным и корпоративным облигациям в странах с формирующимися рынками, что приводит к торможению роста в развитых странах на 0,4 п.п. ежегодно, а в странах с формирующимися рынками – на 0,2 п.п. ежегодно;
- нарастание геополитических рисков в странах Восточной Азии и Ближнего Востока.

В отношении России, МВФ отмечает положительное влияние роста нефтегазовых доходов на внутренний спрос; тем не менее, с учетом недостаточных темпов структурных реформ и негативного влияния новых санкций США на инвестиции, темпы роста ВВП в краткосрочной перспективе останутся ниже 2%.

Таблица 17. Основные показатели и предпосылки обновленного прогноза МВФ 2017 г.

Рост ВВП, %	2017 г.	2018г.	2019 г.
Весь мир	3,8	3,9	3,9

Рост ВВП, %	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Развитые страны	2,3	2,5	2,2
Еврозона	2,3	2,4	2,0
США	2,3	2,9	2,7
Япония	1,7	1,2	0,9
Формирующиеся рынки	4,8	4,9	5,1
Бразилия	1,0	2,3	2,5
Индия	6,7	7,4	7,8
Китай	6,9	6,6	6,4
Россия	1,5	1,7	1,5
Рост объемов мировой торговли, %	4,9	5,1	4,7
Цены на нефть (Brent), долл./барр.	54,4	64,7	60,7

Источник: Citibank

18 апреля. Citibank представил обновленный прогноз развития экономики России на 2018-2019 гг., приведенный в таблице ниже.

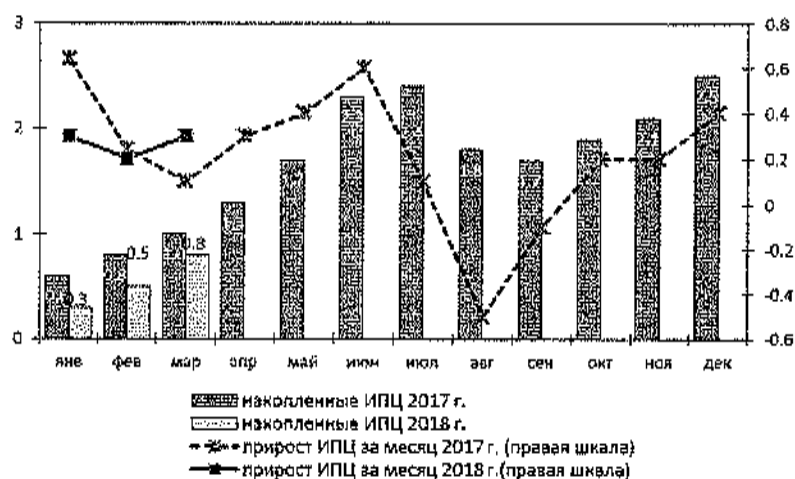
Таблица 18. Прогноз показателей экономики России на 2018-2019 гг. от Citibank

Показатель	2017	2018	2019
Темп прироста ВВП, % к пред. г.	1,5	2,3	2,5
Внутренний спрос, % к пред. г.	2,2	3,1	2,7
Валовое накопление основного капитала, % к пред. г.	4,5	6,5	5,0
Потребление домохозяйств, % к пред. г.	2,2	2,8	2,7
Экспорт товаров и услуг (ф.о.), % к пред. г.	2,5	2,0	3,0
Импорт товаров и услуг (ф.о.), % к пред. г.	13,1	7,0	4,5
Инфляция ИПЦ, % дек/дек	3,7	2,7	3,7
Уровень безработицы, % ЭАН	5,5	5,6	5,5
Ключевая ставка ЦБ, % на конец года	9,04	7,08	6,63
Курс доллара США, руб. в среднем за год	58,34	60,58	61,49
Сальдо счета текущих операций, млрд. долл.	40,1	50,4	48,2
% ВВП	2,6	3,2	2,9
Международные резервы ЦБ, млрд. долл. на конец года	337,2	371,9	404,2
Баланс федерального бюджета, % ВВП	-1,5	-1,2	-0,8
Государственный долг, % ВВП на конец года	16,6	17,2	17,8

Источник: Citibank

Инфляция

Рисунок 2. Динамика индекса потребительских цен (%)



В марте 2018 года в России потребительские цены в среднем выросли на 0,3% против 0,2% в феврале текущего года. За три месяца 2018 года прирост цен составил 0,8%, а в годовом выражении инфляция ускорилась до 2,4% против 2,2% в феврале.

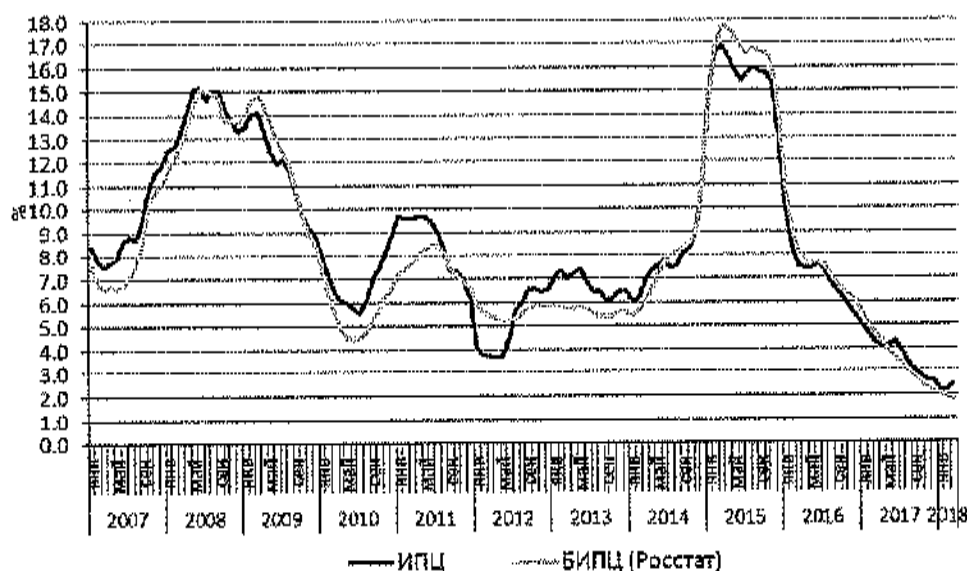
Ускорение инфляции в годовом выражении вызвано заметным ростом цен на плодоовощную продукцию, где второй месяц подряд наблюдается увеличение показателей прироста цен. Так, в марте фрукты и овощи подорожали в среднем на 4,2% (м./м.) против 3,1% месяцем ранее. Всего за 12 месяцев прирост цен составил 6,4% против 2,4% в феврале текущего года. Минимальный прирост цен (в годовом выражении) был зафиксирован в группе «Продовольственные товары без плодоовощной продукции» (0,6%). В сегменте «Платные услуги» рост цен в годовом выражении был равен 3,9%, а в сегменте «Непродовольственные товары» - 2,4%.

Базовый индекс потребительских цен в марте равнялся 1,8% (г./г.) против 2,1% по итогам 2017 года. Базовая инфляция, рассчитанная ЭЭГ (без учета динамики цен на продукты питания) составила 2,6% против 2,7% на конец 2017 года.

Агрегированные показатели инфляции, очищенные от влияния сезонных факторов, демонстрировали снижение в последние месяцы. Так, сезонно скорректированный базовый индекс потребительских цен с сентября 2017 года устойчиво держится в районе нуля. Столь значимое и устойчивое снижение базовой инфляции явилось следствием нескольких факторов, среди которых отметим сохраняющийся слабый благоприятную ситуацию на потребительском рынке. Многие из этих факторов будут определять поведение потребительских цен в первой половине 2018 года.

Особое беспокойство в последнее время вызывает значимое ослабление рубля, вызванное принятием новых санкций, а также ростом геополитической напряженности. Пока сложно предсказать дальнейшее движение курса рубля, однако последние события уже послужили причиной пересмотра прогнозов инфляции на текущий год. Мы скорректировали наш прогноз на 2018 год с 3,4% до 3,8-4,0%, что по-прежнему укладывается в целевой ориентир Банка России (4,0%).

Рисунок 3. Динамика индекса потребительских цен (%)



Валовой внутренний продукт

В феврале текущего года, по оценке Минэкономразвития, прирост ВВП в годовом сопоставлении составил 1,3% после 1,4% в декабре и 1,7% в январе. Замедление роста ВВП связано с сокращением темпа роста промышленного производства: он снизился с 2,9% в январе до 1,5% в феврале. В добыче полезных ископаемых прирост выпуска в феврале замедлился до 0,3% после 1,1% в январе. Динамику добычи нефти в России по-прежнему сдерживает выполнение сделки ОПЕК+. Выпуск в обрабатывающей промышленности также замедлился: с 4,7% в январе до 1,9% в феврале.

Рисунок 4. Очищенный от сезонности физический объем ВВП и индекс выпуска базовых отраслей ОКВЭД

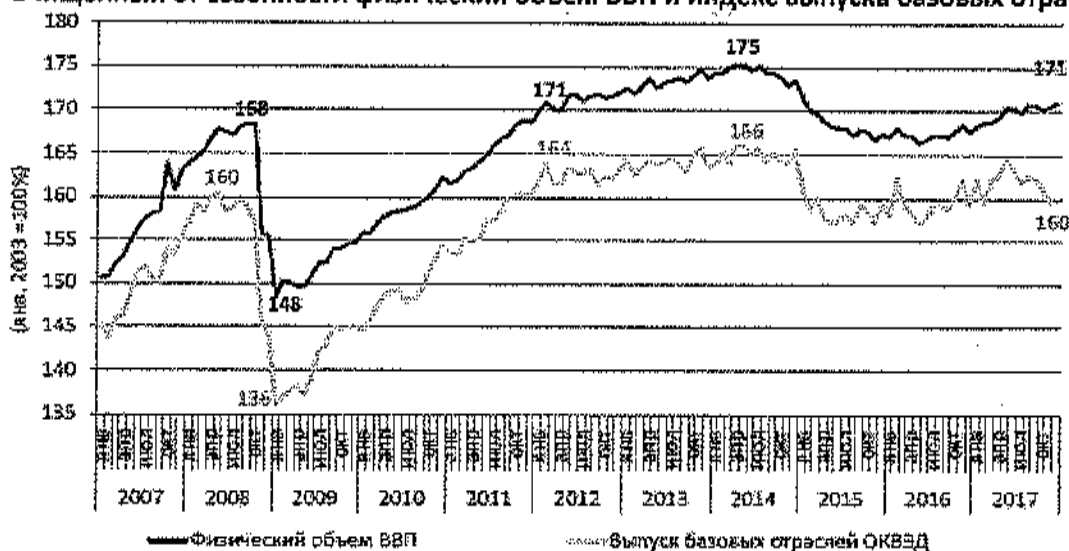
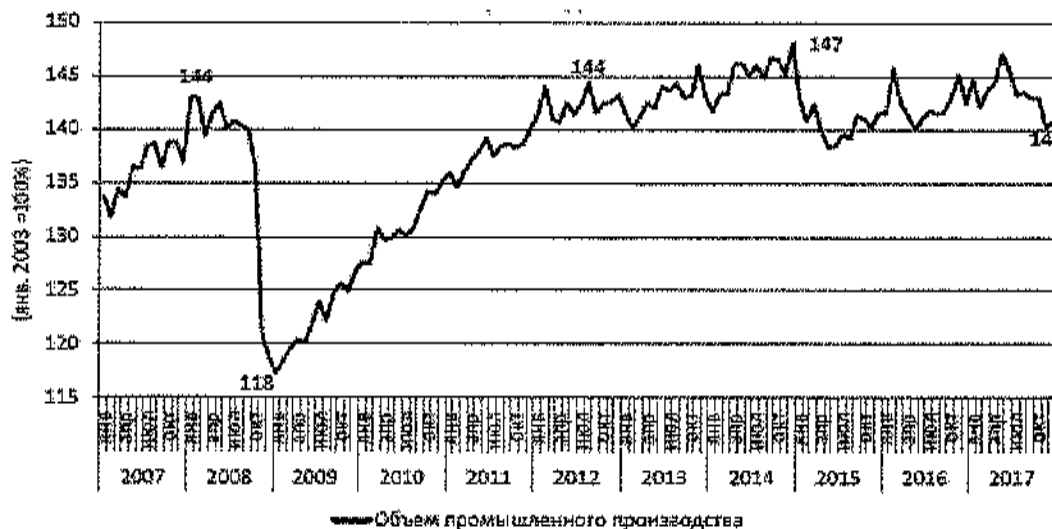


Рисунок 5. Очищенный от сезонности физический объем промышленного производства



Потребление, инвестиции

Темп роста оборота розничной торговли в годовом сопоставлении в феврале сократился до 1,8% после 3,1% в декабре и 2,8% в январе. Прирост объема платных услуг населению в феврале составил 2,0% после 0,9% в декабре и 2,9% в январе. Инвестиции в основной капитал в 2017 г. впервые за несколько лет показали положительную динамику, увеличившись на 4,4%, что превысило прогноз Минэкономразвития (4,1%). В дальнейшем данный показатель может быть скорректирован в сторону уменьшения, поскольку ранее Росстат значительно понизил оценку динамики объема строительных работ в первом полугодии 2017 г. По данным министерства, в январе-феврале текущего года оперативные индикаторы инвестиционной активности также показали улучшение.

Таблица 19. Темпы роста выпуска по видам деятельности (% к соответствующему периоду предыдущего года)

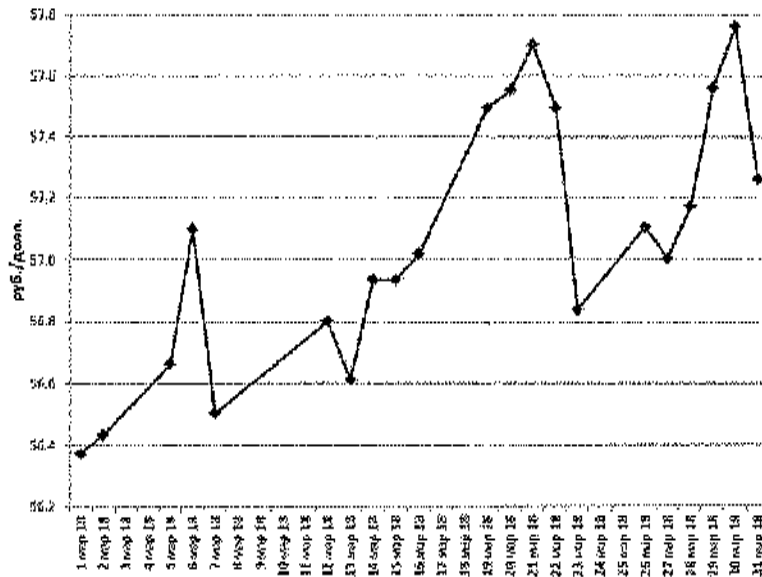
	Январь- февраль 2018	2017	2016
ВВП	1,4	1,6	-0,2
Базовые отрасли ОКВЭД	1,8	1,4	0,4
Сельское хозяйство	2,5	2,4	4,8
Промышленность, всего	2,3	1,0	1,3
Добыча полезных ископаемых	0,7	2,0	2,7
Обрабатывающие производства	3,3	0,2	0,5
Пищевая промышленность	1,3	3,6	3,1
Текстильное производство	8,7	7,1	4,6
Швейное производство	20,5	3,8	7,1
Производство кожи и изделий из кожи	0,7	4,3	4,4
Обработка древесины и производство изделий из дерева	0,4	2,2	2,8
Целлюлозно-бумажное производство	11,7	4,7	5,1
Производство кокса, нефтепродуктов	1,4	0,6	-1,7
Химическое производство	4,3	4,3	6,3
Производство резиновых и пластмассовых изделий	5,2	3,9	6,3
Производство прочих неметаллической минеральной продукции	1,5	2,5	-6,0
Металлургическое производство	1,2	-3,6	-1,0
Производство машин и оборудования	4,3	2,5	-0,7
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	21,9	12,9	0,5
Производство прочих транспортных средств и оборудования	3,9	0,6	4,2
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	-0,3	0,1	1,7
Строительство	0,0	-1,4	-4,7
Грузооборот транспорта	1,5	5,4	8,1
Розничная торговля	2,3	1,2	-5,2
Платные услуги населению	2,4	0,2	-0,3
Инвестиции в основной капитал	-	4,4	-0,9

Источники: Росстат, Минэкономразвития

Валютный рынок

Средний курс рубля к доллару в марте сложился на уровне 57,03 руб./долл.; таким образом, номинальное ослабление по сравнению с февралем составило 0,4%. В условиях стабильных среднемесячных цен на нефть, понижательное давление на курс российской валюты оказывало «расхождение» денежно-кредитной политики ФРС и Банка России (базовые процентные ставки в США были повышены 21 марта, в России – понижены 26 марта); в то же время, поддержку рублю оказало сжатие объема нетто-покупок иностранной валюты в ходе интервенций Банка России (см. ниже). Факторы внутримесячной волатильности курса, помимо динамики цен на нефть, включали наложение санкций США на ряд резидентов РФ – фигурантов расследования о предвыборной кампании в США в 2016 г. (15 марта) и рост напряженности в отношениях РФ и Великобритании.. По состоянию на конец марта курс доллара составил 57,26 руб. против 55,67 руб. на конец февраля. Реальное ослабление рубля к доллару по сравнению с февралем сложилось в размере 0,6%; по сравнению с декабрем, имело место укрепление на 2,1%.

Рисунок 6. Динамика курса доллара в марте 2018г.

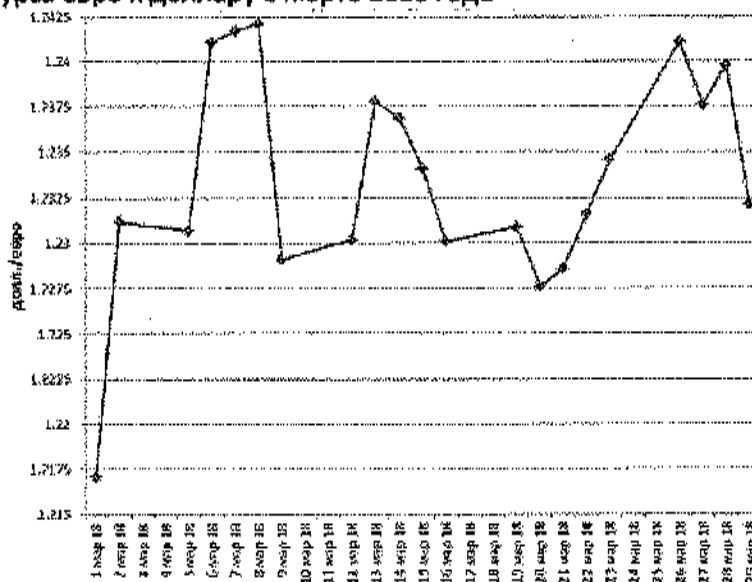


Средний курс рубля к евро в марте сложился на уровне 70,35 руб./евро (ослабление на 0,1% по отношению к февральскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 70,56 руб. против 68,66 руб. на конец февраля. Реальный курс рубля к евро в марте не изменился по сравнению с февралем; по сравнению декабрем, имело место ослабление на 1,0%. В свою очередь, в реальном эффективном выражении ослабление рубля составило 0,3% по сравнению с февралем и 1,0% - по сравнению с декабрем.

Мировой валютный рынок

Среднемесячный курс евро к доллару в марте составил 1,233 долл./евро; номинальное ослабление по сравнению с февральским значением составило 0,2%. Внутримесячная динамика курса отличалась высокой волатильностью, связанной с намерениями Д. Трампа по введению импортных пошлин на сталь и алюминий: их первоначальное анонсирование 1 марта, а также заявление от 8 марта, что исключения затронут только Канаду и Мексику, приводили к снижению курса евро; итоговое же решение от 22 марта, что продукция производителей ЕС также не подпадет под новые пошлины – к его укреплению. По состоянию на конец марта курс евро составил 1,232 долл. против 1,221 долл. на конец февраля.

Рисунок 7. Динамика курса евро к доллару в марте 2018 года



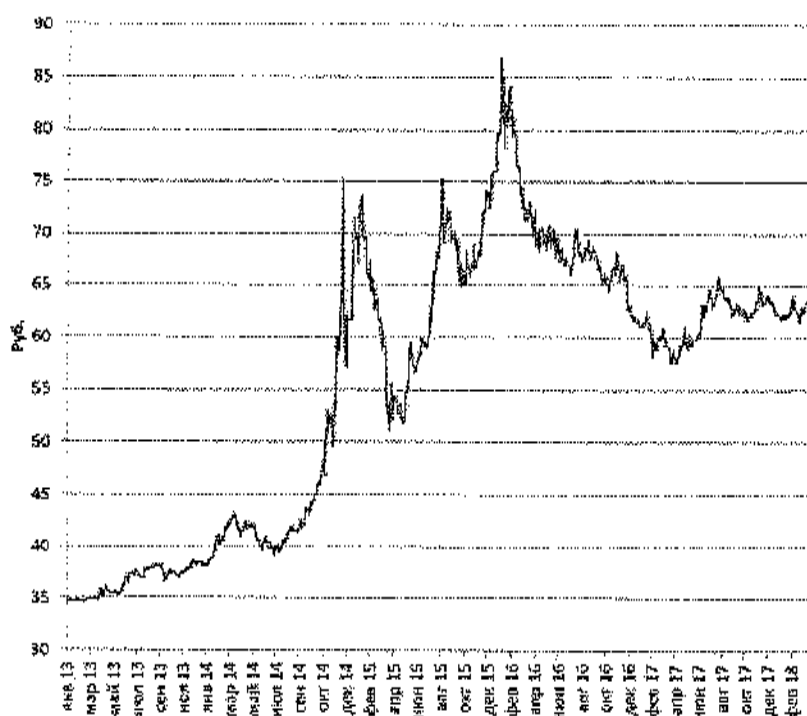
В кратко- и среднесрочной перспективе, можно ожидать понижательного давления на курс евро. Основным

его фактором может стать ускорение «расхождения» денежно-кредитной политики ФРС и ЕЦБ: на фоне повышения темпов инфляции и роста зарплат в США, а также падения безработицы до минимального за последние 17 лет уровня по итогам марта 2018 г., котировки фьючерсов на базовую ставку ФРС США по федеральным фондам указывают на возможность ее увеличения на 50-75 б.п. до конца 2018 г.; в то же время, инфляция в Еврозоне остается существенно ниже целевого ориентира ЕЦБ, что может обусловить продление сроков действия программы «количественного смягчения» с сентября 2018 г., как минимум, до конца года.

Внутренний валютный рынок

На фоне номинального ослабления рубля к доллару и евро, стоимость бивалютной корзины в марте несколько повысилась; ее среднее значение сложилось в размере 63,05 руб., что на 26 коп. больше, чем в феврале. На конец месяца стоимость бивалютной корзины составила 63,25 руб.

Рисунок 8. Динамика стоимости бивалютной корзины



В марте Банк России, действуя по поручению Министерства финансов, продолжил конвертацию дополнительных нефтегазовых бюджетных доходов, полученных за счет превышения нефтяными котировками показателя 40 долл. за баррель (заложенного в бюджетный прогноз), в иностранную валюту на открытом рынке. Для периода до 6 марта 2018 г. рассчитанный Министерством финансов показатель интервенций составлял 15,7 млрд. руб. за рабочий день, а для периода с 7 марта по 5 апреля 2018 г. – 9,6 млрд. руб. за рабочий день; соответственно, в пересчете на доллары, в целом интервенции Банка России за март составили 3,80 млрд. долл. против 5,21 млрд. долл. в феврале. Плановый объем интервенций на период с 6 апреля по 8 мая 2018 г. составляет 240,7 млрд. руб. Отметим, что с 10 апреля 2018 г., на фоне резкого ослабления рубля ввиду введения новых санкций США 6 апреля и усиления геополитической напряженности вокруг Сирии, Банк России приостановил данные интервенции; впрочем, согласно заявлениям пресс-службы регулятора, это будет компенсировано увеличением покупок в будущем. Добавим, что первый заместитель председателя Банка России С. Швецов допустил возможность проведения продаж валюты регулятором в случае, если дальнейшее резкое ослабление рубля приведет к рискам для финансовой стабильности. Волатильность в паре рубль-доллар в марте несколько снизилась по сравнению с февралем (на 20,9%), в паре рубль-евро – напротив, повысилась (на 19,1%); волатильность стоимости бивалютной корзины уменьшилась на 5,6%. Значение среднедневного оборота биржевых торгов долларами сократилось в марте на 10,0% по сравнению с февралем, до 4,54 млрд. долл.; торгов евро – на 2,5%, до 0,59

млрд. евро.⁶

Выводы:

- В марте 2018 года в России потребительские цены в среднем выросли на 0,3% против 0,2% в феврале текущего года. Базовая инфляция, рассчитанная ЭЭГ (без учета динамики цен на продукты питания) составила 2,6% против 2,7% на конец 2017 года.
- В феврале текущего года, по оценке Минэкономразвития, прирост ВВП в годовом сопоставлении составил 1,3% после 1,4% в декабре и 1,7% в январе.
- Инвестиции в основной капитал в 2017 г. впервые за несколько лет показали положительную динамику, увеличившись на 4,4%, что превысило прогноз Минэкономразвития (4,1%).
- В марте 2018 года сохранялась комфортная ситуация с ликвидностью на денежном рынке. Ставка межбанковского рынка составила в среднем за месяц 7,15%.
- Средний курс рубля к доллару в марте сложился на уровне 57,03 руб./долл.; таким образом, номинальное ослабление по сравнению с февралем составило 0,4%.

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:

⁶ Источник: http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2018_04.pdf

- 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.

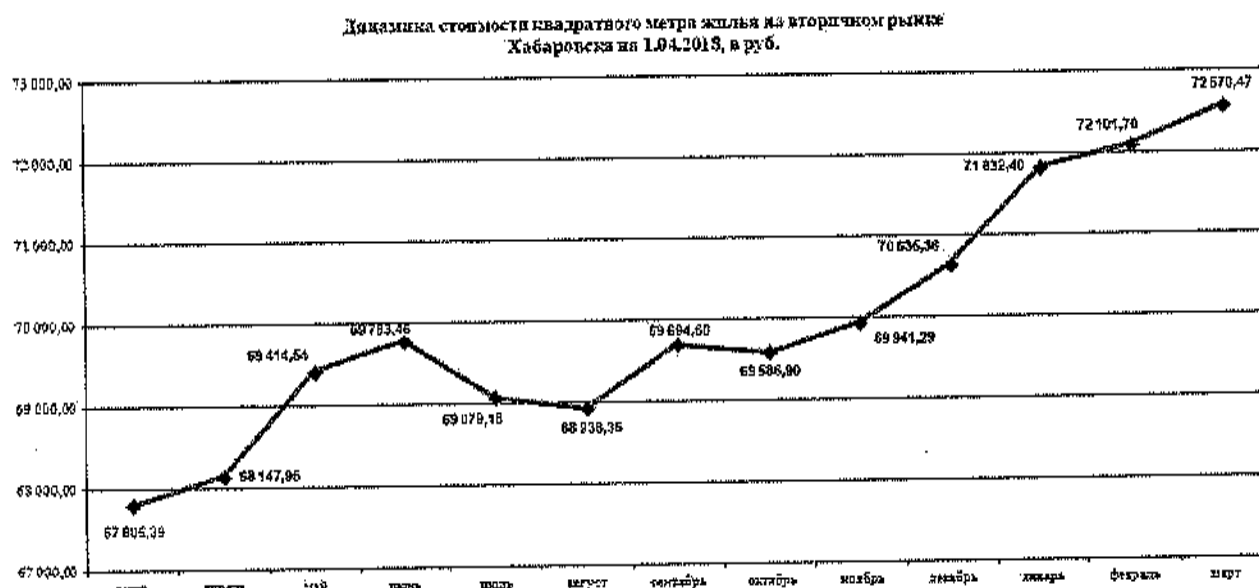
4.2. ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В ХАБАРОВСКОМ КРАЕ В МАРТЕ-АПРЕЛЕ 2018г.⁷

Цены на жилую недвижимость в Хабаровске

Стоимость квадратного метра продолжает расти. К концу марта этот показатель достиг в Хабаровске 72570,47 рубля. Прирост за месяц составил 0,65%, или 468,8 рубля в абсолютных цифрах.

В Хабаровске продолжительный и устойчивый рост наблюдается с осени 2016 года. Исключением стали только два месяца на рубеже 2016–2017 года и летние месяцы минувшего года. Такая стабильность на рынке жилья города стала следствием сокращения процентных ставок по ипотеке на фоне уменьшения объемов строительства. В Хабаровске в 2016 году сдано лишь 249 тысяч квадратных метров жилья — это примерно 80% к уровню предыдущего года, и в 2017 году ситуация не улучшилась. Вместо плановых 298 тысячи квадратных метров было сдано лишь 174 тысячи квадратных метров.

Рисунок 9. Динамика стоимости квадратного метра жилья на вторичном рынке Хабаровска на 01.04.2018г., в руб.



Основные процентные ставки по жилищным кредитам в большинстве банков стали ниже 10%, а по отдельным видам жилищного кредитования 6% и даже 5%, что вызвало бурный рост ипотеки за год на 22%.

В совокупности это и влечет рост цен на жилье. За март существенно подорожал квадратный метр на окраинах города, в среднем на 3,4%. Это и понятно, так как здесь самые доступные цены. При этом у квартир новой планировки квадратный метр на окраинах стал дороже за месяц на 2,7%, у «хрущевок» — на 4,6%, а у квартир улучшенной планировки — на 2,2%.

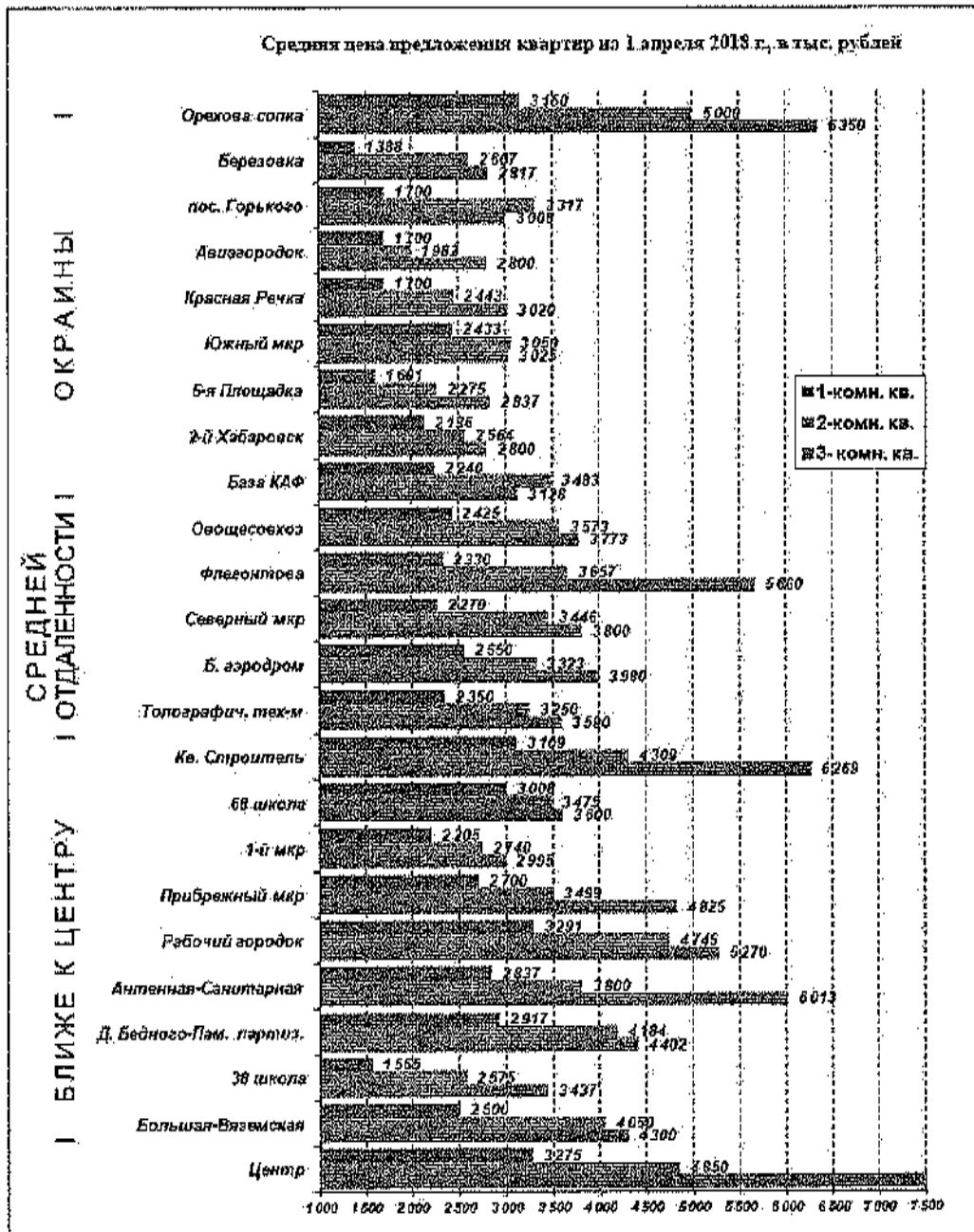
⁷ Источник: <http://www.dvnovosti.ru/khab/2017/10/04/72637/>

Состоятельные покупатели, а также те, кто имеет стабильный доход и может рассчитывать на ипотеку, присматривают жилье в центре города. Соответственно и здесь в марте был отмечен рост средних цен на квадратный метр, как основной и наиболее объективный показатель рынка недвижимости (свыше 2%).

У квартир новой планировки средний рост стоимости квадратного метра в центре города составил 1,8%, у «хрущевок» — 1,4%, а у квартир улучшенной планировки — 1,3%. Подорожал здесь квадратный метр и у «сталинок» на 4,7%. В центре такие квартиры привлекают покупателей большими площадями, высокими потолками и удобной планировкой.

В районе престижности ближе к центру города у квартир новой планировки рост средней стоимости квадратного метра за месяц составил лишь 0,3%, а у «хрущевок» — 1,3%. У малосемеек квадратный метр в этом районе престижности подорожал за месяц на 3,7%, но из-за их малочисленности не оказал заметного влияния на средние показатели.

Рисунок 10. Средняя цена предложения квартир на 1 апреля 2018 года, в тыс.руб.



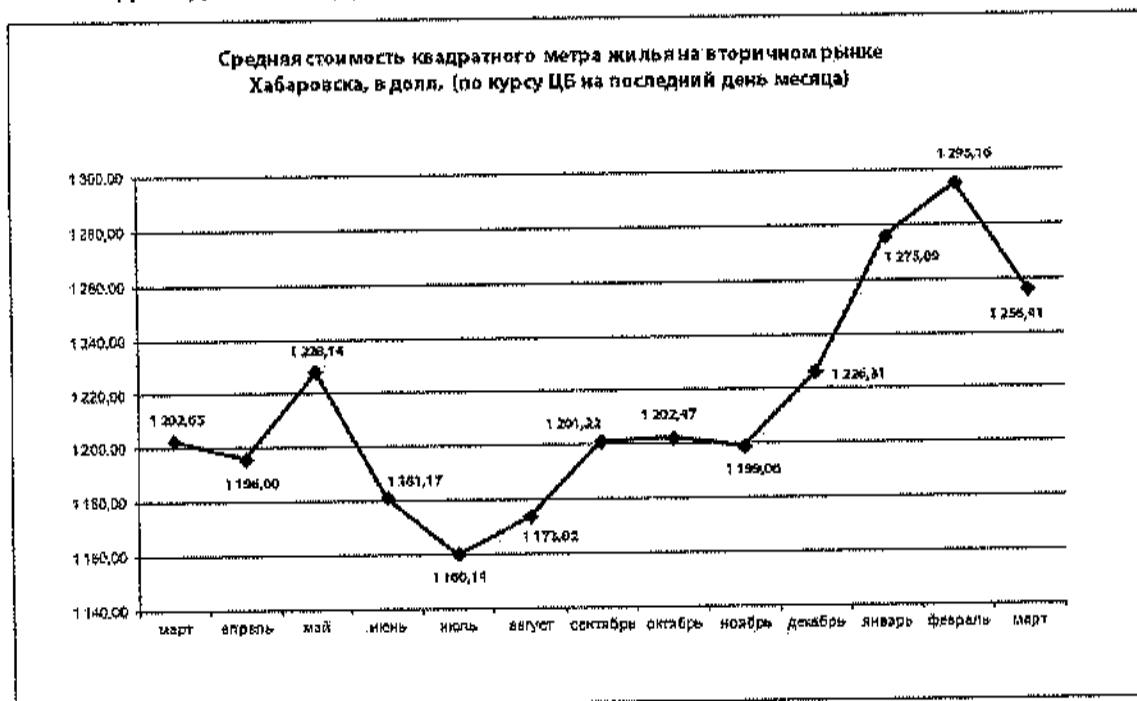
В средней отдаленности от центра стоимость квадратного метра у квартир новой планировки за месяц снизилась в среднем на 3,5%. Поскольку они составляют здесь более 64% от всех предложений, это и сыграло на понижение средних показателей по району престижности. Хотя у квартир всех остальных планировок здесь показатели стоимости квадратного метра выросли: у «хрущевок» — на 2,2%, у квартир улучшенной планировки — на 0,2%, у «сталинок» — на 9%, а у малосемеек — на 3,2%.

Наибольшие показатели роста средней стоимости квадратного метра в марте были отмечены у однокомнатных «хрущевок» в средней отдаленности от центра города и на окраинах (8,1% и 9,4% соответственно), а также у трехкомнатных на окраинах (8%). Это вполне объяснимо, так как такие квартиры наиболее доступны по ценам и на них всегда есть спрос.

А самые высокие показатели стоимости квадратного метра в городе сохранились в марте в сегменте двухкомнатных квартир новой планировки в центре со средним показателем 101928,5 рубля. Средние показатели цен на квартиры не столь объективны по сравнению с показателем стоимости квадратного метра, но тоже дают представление о состоянии рынка жилья.

В марте средняя цена на квартиры в Хабаровске выросла на 35 тысяч рублей (0,9%). При этом наибольшие показатели роста были отмечены у трехкомнатных квартир на окраинах города (6,5%). В частности трехкомнатные квартиры новой планировки здесь подорожали более чем на 7%, а трехкомнатные «хрущевки» — более чем на 5%.

Рисунок 11. Средняя стоимость квадратного метра жилья на вторичном рынке Хабаровска, в долл. (по курсу ЦБ на последний день месяца)



Однокомнатные квартиры стали дороже на окраинах в среднем на 2,8% («хрущевки» подорожали на 6,3%, а квартиры новой планировки — на 1,2%). Двухкомнатные квартиры в самых отдаленных микрорайонах и жилмассивах стали предлагать на продажу дороже за месяц на 0,9% (в том числе «хрущевки» — на 2,9%, квартиры новой планировки — на 1,2%).

В центре города тоже отмечался рост цен предложения на квартиры в среднем на 2,9%. При этом трехкомнатные стали предлагать дороже в среднем на 2,4%, в основном за счет квартир новой планировки (3,4%) и «хрущевок» (2,6%). Двухкомнатные квартиры в центре города тоже популярны и они в марте подорожали на 3,8%, за счет все тех же квартир новой планировки (1,5%) и «хрущевок» (2,4%). Однокомнатные квартиры всех планировок в центре города потеряли в ценах от 1,3% у «хрущевок» до 2,7% у квартир улучшенной планировки.

Рисунок 12. Средняя стоимость квадратного метра квартир в марте 2018 года, в руб.

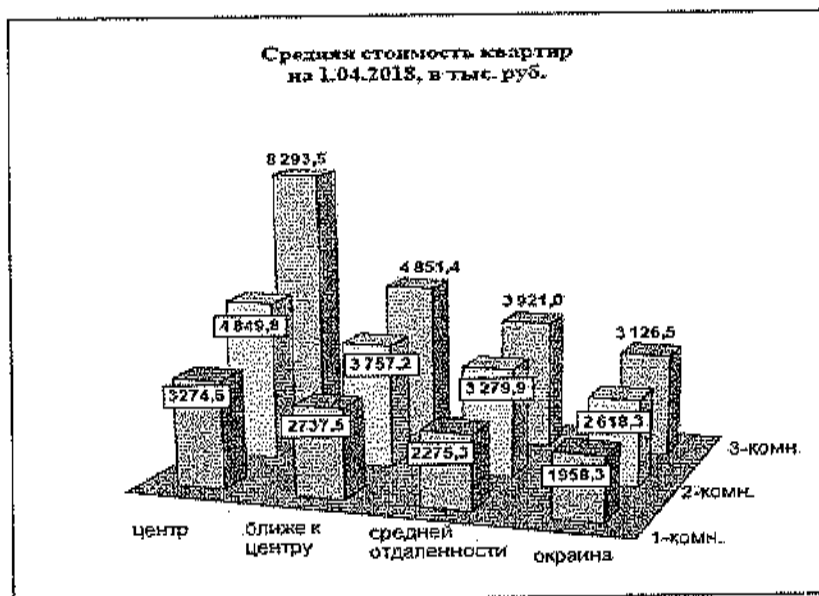
Средняя стоимость квадратного метра квартир в марте 2018 г., в руб.				
	Центр	Ближе к центру	В средней отдаленности	Окраина
малосемейки	75 666,67	70 487,01	53 854,17	61 146,13
новой планировки	101 232,76	77 091,52	64 867,91	57 993,13
сталинки	71 051,50	50 872,44	44 350,13	38 670,30
улучшенной планировки	75 445,52	64 489,45	59 218,55	55 504,20
хрущевки	77 770,40	67 864,52	59 818,61	52 792,23

А вот «сталинки» всех размеров в центре продолжают пользоваться спросом, и они за месяц прибавили в ценах в среднем 2,5%. Но при этом отличились однокомнатные. За месяц число выставленных на продажу таких квартир сократилось, а цены сохранились на прежнем уровне, и за счет этого средняя цена на однокомнатные «сталинки» в центре выросла.

В средней отдаленности от центра города цены на квартиры выросли на 2%. Основную роль в этом сыграли двухкомнатные квартиры новой планировки, за которые стали запрашивать больше на 1,8%, а также двух- и однокомнатные квартиры улучшенной планировки, подорожавшие более чем на 4% и 1% соответственно. Однокомнатные квартиры новой планировки в этом районе престижности стали предлагать на продажу дороже на 0,8%, а «хрущевки» — на 4%.

Этот район престижности в марте отличился и рекордами снижения цен в отдельных сегментах рынка. Так трехкомнатные квартиры новой планировки в жилмассивах этого района престижности (прежде всего квартал ДОСов и район остановки «Топографический техникум») стали дешевле на 5,5%, а однокомнатные квартиры улучшенной планировки — на 6%. Но это видимо снижение, которое компенсирует интенсивный рост цен предыдущих месяцев, и оно не оказало существенного влияния на общую картину с ценами в городе.

Рисунок 13. Средняя стоимость квартир на 01.04.2018г., тыс.руб.



Самые доступные по цене квартиры предлагались в марте на хабаровском рынке жилья в сегменте однокомнатных «сталинок» на окраинах города. За месяц они стали дешевле на 8,7% и предлагались по средней цене 1 миллион 136 тысяч рублей. Но в этом сегменте рынка жилья встречаются и капитальные кирпичные 2-3 этажные дома со всеми коммунальными удобствами с ценами за квартиру до 2 миллионов рублей, и деревянные двухэтажные строения с удобствами во дворе и квартирами минимальной площади по цене от 400 тысяч рублей.

Наиболее дорогие квартиры, как обычно, предлагаются в сегменте трех- и многокомнатных квартир в центре города. Средняя цена в этом сегменте хабаровского рынка жилья в марте составила 9 миллионов 439 тысяч рублей, а максимальная цена превысила 22 миллиона рублей.

О перспективах

По многолетним наблюдениям наиболее низкие в году цены приходились на апрель, но при этом в марте отмечалось снижение или стагнация цен. В этом году рынок в Хабаровске с осени интенсивно растет с темпом не ниже 0,4%, не стал исключением и март, поэтому можно предположить, что и в апреле рост сохранится, хотя возможно некоторое его замедление.

При рассмотрении перспектив рынка на более отдаленный период, до 2020–2025 года, следует учесть задачи, поставленные Президентом страны в своем послании 1 марта. А там определено три основных пути повышения доступности жилья.

Первой и главной заботой была названа задача роста доходов населения. В 2016 году среднедушевой доход на одного жителя Хабаровского края составил 37,4 тысячи рублей. Согласно стратегии социально-экономического развития Хабаровского края на период до 2030 года к 2025 году доходы населения должны вырасти по базовому сценарию на 28,4% относительно 2016 года. Это значит, что в 2025 году среднедушевой доход составит более 48 тысяч рублей. Если не учитывать изменение цен на жилье за этот период, то его доступность может составить 6,3 года (сегодня доступность жилья превышает 8 лет). Это если не тратить деньги на еду, одежду, коммунальные услуги и т.п.

Рисунок 14. Средняя стоимость квартир по районам престижности на 01.04.2018г., в тыс.руб.

Средняя стоимость квартир по районам престижности на 1.04.2018, в тыс. руб.			
Центр			
	1-комн.	2-комн.	3-комн.
малосемейка	2 270,00	—	—
новой планировки	3 703,23	6 584,58	9 438,83
сталинка	3 037,50	3 700,00	5 602,32
улучшенной планировки	3 136,00	3 430,89	3 856,67
хрущевка	2 632,00	3 390,97	3 868,00
Ближе к центру			
малосемейка	1 447,33	—	—
новой планировки	3 141,30	4 305,60	5 319,05
сталинка	1 496,00	2 544,17	3 246,57
улучшенной планировки	2 484,29	2 908,24	3 555,38
хрущевка	2 348,42	2 990,53	3 428,95
Средней отдаленности			
малосемейка	1 931,25	—	—
новой планировки	2 557,78	3 699,83	4 233,39
сталинка	1 600,00	1 850,00	2 135,00
улучшенной планировки	2 156,25	2 842,14	3 288,18
хрущевка	2 071,43	2 684,00	2 792,86
Окраина			
малосемейка	1 152,14	1 736,67	—
новой планировки	2 257,69	3 119,25	3 555,00
сталинка	1 135,71	1 848,50	2 604,00
улучшенной планировки	2 087,50	2 648,50	2 908,89
хрущевка	1 888,18	2 321,74	2 511,54

Вторым направлением работы по повышению доступности жилья названо в послании снижение ставок по ипотеке. В нем ставится задача стремиться к ставке по ипотеке 7%.

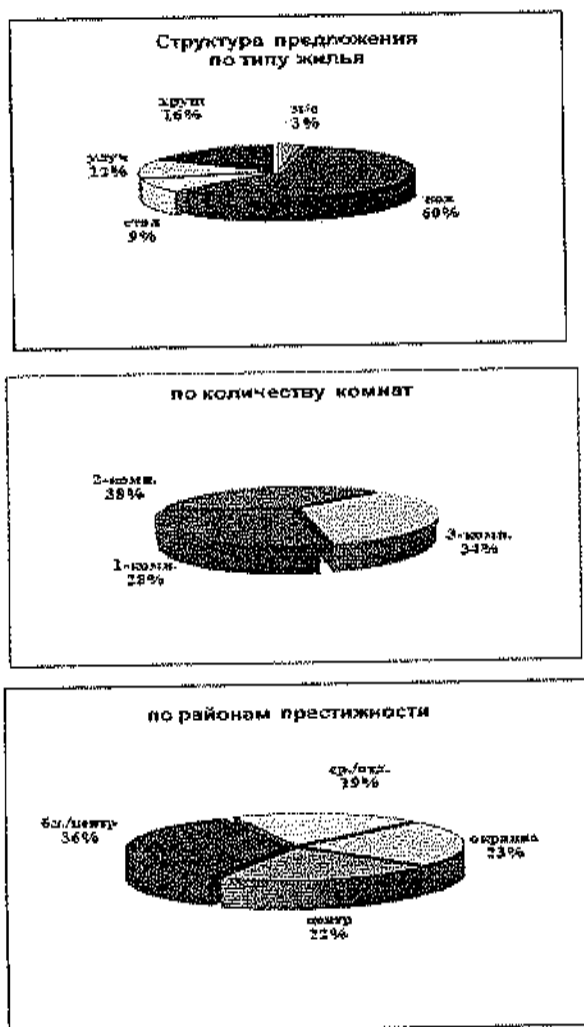
Еще одним направлением работы по повышению доступности жилья назван рост объемов жилищного строительства. К сожалению, в Хабаровске объемы сдачи жилья сокращаются уже два года подряд. Причина в ликвидации основного застройщика в городе — ФГУП «Дальспецстрой», и преобразование его в структуру министерства обороны с соответствующими задачами.

Рост доходов российских семей, как определено в послании Президента, будет повышать спрос на жилье. И чем больше доходы, тем выше спрос и выше цены. Снижение ставок по ипотеке также повышает спрос на жилье, потому что делает более доступными деньги, необходимые для покупки жилья.

Единственный способ, непосредственно влияющий на снижения цен на рынке, — рост объемов строительства и, соответственно, рост объемов предложения жилья. Но здесь нужно еще законодательно стимулировать девелоперов на ускорение продаж готового жилья, чтобы отстроенные квартиры не стояли месяцами и годами непроданными.

Согласно стратегии социально-экономического развития города Хабаровска до 2030 года в 2025 году планируется введение в строй 385 тысяч квадратных метров жилья. А в послании Президента ставится задача увеличить объемы строительства в полтора раза. Это значит, что в ближайшие годы в Хабаровске нужно наверстать отставание последних лет и выйти на уровень не менее 465 тысяч квадратных метров жилья или 0,8 квадратных метра на одного жителя Хабаровска.

Рисунок 15. Структура предложения по типу жилья, по количеству комнат, по районам престижности



Насколько это реально покажет время. Но учитывая новые технологии, и опыт, а также новые материалы, которые производятся уже и в крае, эта задача может быть выполнена. Тогда объем предложений на рынке увеличится и, возможно, цены на жилье могут начать снижаться.

Каковы будут реально средние доходы граждан сказать сегодня трудно. Для их роста требуется общий подъем экономики, совершенствование управления ею и совершенствование налоговой системы, повышение производительности труда.

Рисунок 16. Темп изменения стоимости среднего квадратного метра за год, в процентах



Обещают в Правительстве и Госбанке продолжать работу по снижению ключевой ставки, что даст возможность банкам снижать ставки по ипотечным кредитам и сделает более доступной покупку своего жилья гражданами.

Президентом поставлена задача уйти от практики долевого строительства, чтобы люди не рисковали своими деньгами, а все риски брали на себя строители и банки. Это с одной стороны повысит цены продаж у девелоперов, так как риски стоят денег, а с другой стороны повысит доверие покупателей к строительным организациям, и люди более охотно будут покупать квартиры на первичном рынке.

Все это в совокупности может обеспечить доступное и качественное жилье, но маловероятно, что за счет снижения цен. Скорей всего они продолжат расти с темпом не меньше среднегодовой инфляции.⁸

Цены на недвижимость в Хабаровске в апреле 2018г.

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

Таблица 20. Обзор цен на недвижимость в Хабаровске в апреле 2018 г.

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2018 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	74 491 руб. за кв.м.	-4.09%	-2.95%	+5.84%	78
Вторичка	58 782 руб. за кв.м.	-3.36%	-4.4%	-1.36%	69
Дома	12 894 917 руб.	+26.38%	-25.13%	+81.54%	12
АРЕНДА					
Офисы	11 400 руб. за кв.м. в год	0%	+2.7%	+12.43%	6

Источник информации: сайт rosrealt.ru

Анализ цен предложений

Анализ цен предложений на квартиры в РП Солнечном, Хабаровского края в апреле-мае 2018 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

⁸ <https://www.dvnovosti.ru/khab/2018/04/03/81081/>

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

продаже на открытом рынке по состоянию на апрель-май 2018 года. Анализ цены предложения за 1 кв.м общей площади сходных с оцениваемыми объектов может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 21. Анализ цены предложений по продаже двухкомнатных 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.6	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-197263222	44,00	750 000	17 045
Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, 18а	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-252524844	43,00	700 000	16 279
Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.15	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-211578580	45,00	750 000	16 667
Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.29	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-211668550	43,00	760 000	17 674
Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-223238689	44,00	750 000	17 045
Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный,	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-236112503	45,00	700 000	15 556
Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, 22а	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-232485228	46,00	1 050 000	22 826
Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.12	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-210153462	44,5	790 000	17 753
Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.10	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-220658718	42,2	1 000 000	23 697
Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-252474272	50,3	1 250 000	24 851

Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв.м.	Цена за объект	Цена за кв.м.
Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.2а	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-210745626	43	1 000 000	23 256
Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.7а	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-221221715	49	1 400 000	28 571
Нижняя граница				15 556
Верхняя граница				28 571
Среднее значение				20 102

Как показал анализ, стоимость предложения продажи вторичной недвижимости (жилых квартир) в РП Солнечный варьируется от 15 556 до 28 571 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 20 102 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 22. Основные характеристики рынка жилой недвижимости (квартиры) в Хабаровском крае (ФОС 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 мае 2018г., руб./кв.м	Средняя цена предложения на двухкомнатные квартиры в мае 2018 г. по данным сайта Домофонд составила – 20 102 руб. за кв.м.

Источник информации: сайт domofond.ru

4.3. 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).

(b) 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).

(c) 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:

(a) методы, основанные на расчете приведенной стоимости

(b) 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

(c) 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:

(a) расчетной оценки будущих денежных потоков в отношении оцениваемого актива или обязательства;

(b) ожиданий в отношении возможных колебаний величины и времени возникновения денежных потоков, отражающих присущую денежным потокам неопределенность;

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

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

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

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

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

Второй метод, используемый в рамках доходного подхода - метод дисконтированных денежных потоков - определяет стоимость недвижимости как сумму текущих стоимостей будущих доходов путем раздельного 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 расчетов.

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 котироваемыми ценными бумагами, выбранными в качестве базовых.

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

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

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

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

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

Применение метода сравнения продаж предусматривает следующие последовательные шаги:

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

Применимость сравнительного подхода

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

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

5.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов производится после определения справедливой стоимости.

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

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

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

ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Расчёт справедливой (рыночной) стоимости методами сравнительного подхода

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

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

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

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

Выбор сопоставимых объектов

В ходе анализа рынка вторичного жилья в 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 23. Характеристики сопоставимых объектов

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Источник информации	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-210153462	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-252790642	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-211578580	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-252524844
Телефон	тел. 8-962-288-15-51	тел. 8-963-823-26-69	тел. 8-924-288-27-96	тел. 8-968-170-51-10
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.12	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.15	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.18а
Этаж/этажность дома	3/5	3/5	4/5	5/5
Наличие балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Функциональное назначение	Жилая 2-х комнатная квартира	Жилая 2-х комнатная квартира	Жилая 2-х комнатная квартира	Жилая 2-х комнатная квартира

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Общая площадь квартиры с учетом лоджии, кв.м	44,50	44,00	45,00	43,00
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	17 753	20 227	16 667	16 279
Дата	Выставлен на продажу в мае 2018г.	Выставлен на продажу в мае 2018г.	Выставлен на продажу в мае 2018г.	Выставлен на продажу в мае 2018г.
Транспортная доступность	5 м. п.	5 м. п.	5 м. п.	5 м. п.
Удобство подъездных путей в баллах	5	5	5	5
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Требуется косметический ремонт	Рабочее состояние	Требуется косметический 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:

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

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

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

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

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

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

В расчетном случае Оценщиком были учтены следующие поправки.

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

Поправка на торг. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития

рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

По данным исследований ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» был составлен «Справочник оценщика недвижимости». Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016 г том 4, корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, стр.316 скидка на торг для массового жилья советской постройки составляет 5,6-13,6%. Данные исследования приведены в таблице ниже:

Таблица 24. Скидка на торг неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	11,1%	6,6%	15,6%
2. Массовое жилье советской постройки	9,6%	5,6%	13,6%
3. Массовое современное жилье	8,3%	4,7%	11,9%
4. Жилье повышенной комфортности	9,8%	5,7%	13,9%

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости, Том 4, 2016 г., стр. 316

Учитывая местоположение и площадь объекта оценки, в расчетах было принято решение рассматривать среднее значение корректировки, равное 9,6%.

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

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

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

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

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

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

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

Поправка на качественные и количественные характеристики квартиры.

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

Таблица 25. Величины поправок на качественные и количественные характеристики квартиры

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Как правило, для объектов недвижимости величина отношения среднеквадратичного отклонения к математическому ожиданию не должна превышать 10%¹⁰. Для полученных данных отношение среднеквадратичного отклонения к математическому ожиданию (среднему значению) составляет – 4,14%, что свидетельствует о том, что рыночную стоимость 1 м² общей площади объекта оценки можно определить как среднее арифметическое значение скорректированных стоимостей 1 м² общей площади объектов сравнения.

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

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Источник информации	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-soinechnyy-210153462	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-soinechnyy-252790642	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-soinechnyy-211578580	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-soinechnyy-252524844	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-soinechnyy-252524844
Телефон	тел. 8-962-288-15-51	тел. 8-963-823-26-69	тел. 8-924-288-27-96	тел. 8-968-170-51-10	тел. 8-968-170-51-10
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.12	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.15	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.18а	Хабаровский край, Солнечный, ул. Геологов д.20Б, кв.58
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Функциональное назначение	Жилая 2-х комнатная квартира	Жилая 2-х комнатная квартира	Жилая 2-х комнатная квартира	Жилая 2-х комнатная квартира	Жилая 2-х комнатная квартира
Общая площадь квартиры, кв.м	44,50	44,00	45,00	43,00	49,40
Цена предложения, руб.	790 000	890 000	750 000	700 000	700 000
Цена предложения за 1 кв.м, руб.	17 753	20 227	16 667	16 279	16 279
Дата	Выставлен на продажу в мае 2018г.	Выставлен на продажу в мае 2018г.	Выставлен на продажу в мае 2018г.	Выставлен на продажу в мае 2018г.	08.05.2018г.
Поправка на местоположение (П1)	0%	0%	0%	0%	0%
Поправка на торг (П2)	-9,6%	-9,6%	-9,6%	-9,6%	-9,6%
Этаж/этажность дома	3/5	3/5	4/5	5/5	1/5

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Оцениваемый объект
Поправка на расположение квартиры в доме, (П3)	-10%	-10%	-5%	0%	
Транспортная доступность (П3)	5 м. п.	5 м. п.	5 м. п.	5 м. п.	
Поправка на транспортную доступность (П4)	0%	0%	0%	0%	
Удобство подъездных путей в баллах (П5)	5	5	5	5	5
Поправка на удобство подъездных путей (П5)	0%	0%	0%	0%	
Изолированность комнат	Раздельные	Раздельные	Раздельные	Раздельные	Смежные
Поправка на изолированность комнат (П8)	-3,80%	-3,80%	-3,80%	-3,80%	
Наличие/отсутствие балкона	Есть	Есть	Есть	Есть	Нет
Поправка на наличие/отсутствие балкона (П6)	-2%	-2%	-2%	-2%	
Поправка на материал стен (П7)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Требуется косметический ремонт	Рабочее состояние	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Рабочее состояние

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Оцениваемый объект
Поправка на техническое состояние помещений (П8)	3 000,00		3 000,00	3 000,00	
Общая процентная поправка	-25%	-25%	-20%	-15%	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	16 244	15 090	16 267	16 772	
Стоимость 1 кв.м. Объекта, руб./кв.м.	15 867				
Стоимость 1 кв.м. Объекта (округленно), руб./кв.м.	15 900				

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 27. Определение рыночной стоимости Объекта оценки

Площадь, кв.м	Стоимость 1 кв.м, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, руб.
49,4	15 900	785 460

Источник: Расчеты Оценщика

6.2. Согласование результатов

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

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

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

Таблица 28. Данные по трем подходам оценки

Подходы	Полученная рыночная стоимость в рамках подходов, руб.
Сравнительный подход	785 460
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся

Источник: Расчеты Оценщика

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

ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

ГЛАВА 8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

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

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

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

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

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

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки:

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

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

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

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

Износ - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин.

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

Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний.

По характеру состояния износ разделяют на: устранимый и неустранимый.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 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

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

Включена в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
27 декабря 2007 года за № 0357

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01064

Выдано 14.09.2012 г.

РЯБЧЕНЮК
Жанна Николаевна

Паспорт 48 11 582599, выдан 05.05.2012 г.
Отделом УФМС России по г.р. Москве по району Басманный

является членом
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

и включен(а) в реестр оценщиков 10.02.2011
за регистрационным № 1054.77

Президент МСНО-НП «ОПЭО»

Е.А. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит возмещению председателем членства в МСНО-НП «ОПЭО»



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
 ОГРН 502700000000000000
 ИНН 5027000000
 17, Российская Федерация, г. Москва, Пресненский район, ул. Мясницкая, д. 10/11, стр. 1
 ОГРН 502700000000000000
 ИНН 5027000000
 17, Российская Федерация, г. Москва, Пресненский район, ул. Мясницкая, д. 10/11, стр. 1

ПОЛИС № 022-073-000580/16

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящий Полис выдан с подтверждением того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000580/16 от 20.10.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2016г. (в ред. от 14.09.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Рябенюк Жанна Николаевна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. М. Почтовая, д. 10, кв. 1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	1 000 000 (Один миллион) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	1 000 000 (Один миллион) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	2 300 (Два тысячи триста) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с 20 октября 2016 г. по 18 апреля 2018 г.

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заказывающему договору проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оплошности, невнимательности, а также в результате действий или бездействия Страхователя, (застрахованное лицо) осуществление оценочной деятельности.

Объекты оценки, а также иные вопросы Страхователя, (застрахованное лицо) осуществляют оценочную деятельность:

- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заказывающему договору проведения оценки, и (или) третьим лицам;
- имущественные интересы, связанные с риском застрахования ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;
- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем является установленный экспертным и законным путем решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заказывающему договору проведения оценки, и (или) третьим лицам вследствие (бездействия) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, членом которой является Страхователь. Страховым случаем признается страховой в соответствии с п.3.2. Договора.

1. Принятие страховых обязательств оценщиком ООО "Абсолют Страхование".
 2. Заявлено на страхование ответственности оценщика от 20.10.2016г.

Прилагаемые документы:
 выдана подлинная копия Полиса
 Страховщик:
 ООО "Абсолют Страхование"
 Начальник Управления Комплексных продаж
 на основании Договора от № 022-073-000580/16 от 20.10.2016г.

Страхователь:
 Рябенюк Жанна Николаевна

М.П. (Импровизация)
 20 октября 2016г.

(Подпись)
 20 октября 2016г.



Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии

ДИПЛОМ

о профессиональной подготовке

ПЭП № 438423

Удостоверено званием **Рябенюк
Нинны Николаевны**

в том, что она(а) с **22 ноября 2001** года по **25 апреля 2002** года(а) проходила обучение по программе **Модуль «Специфика оценки стоимости объектов недвижимости и перспективы рынка недвижимости в Российской Федерации»** в **Московском государственном университете экономики, статистики и информатики** (Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации) по специальности **«Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»** (специализация **«Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»**)

Удостоверение выдано (Специальный экзаменатор) **Рябенюк
Нинны Николаевны**

на основании практической работы и сдачи **Профессионального экзамена и экзамена и prova seriositatis**

Специальность «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»
Москва

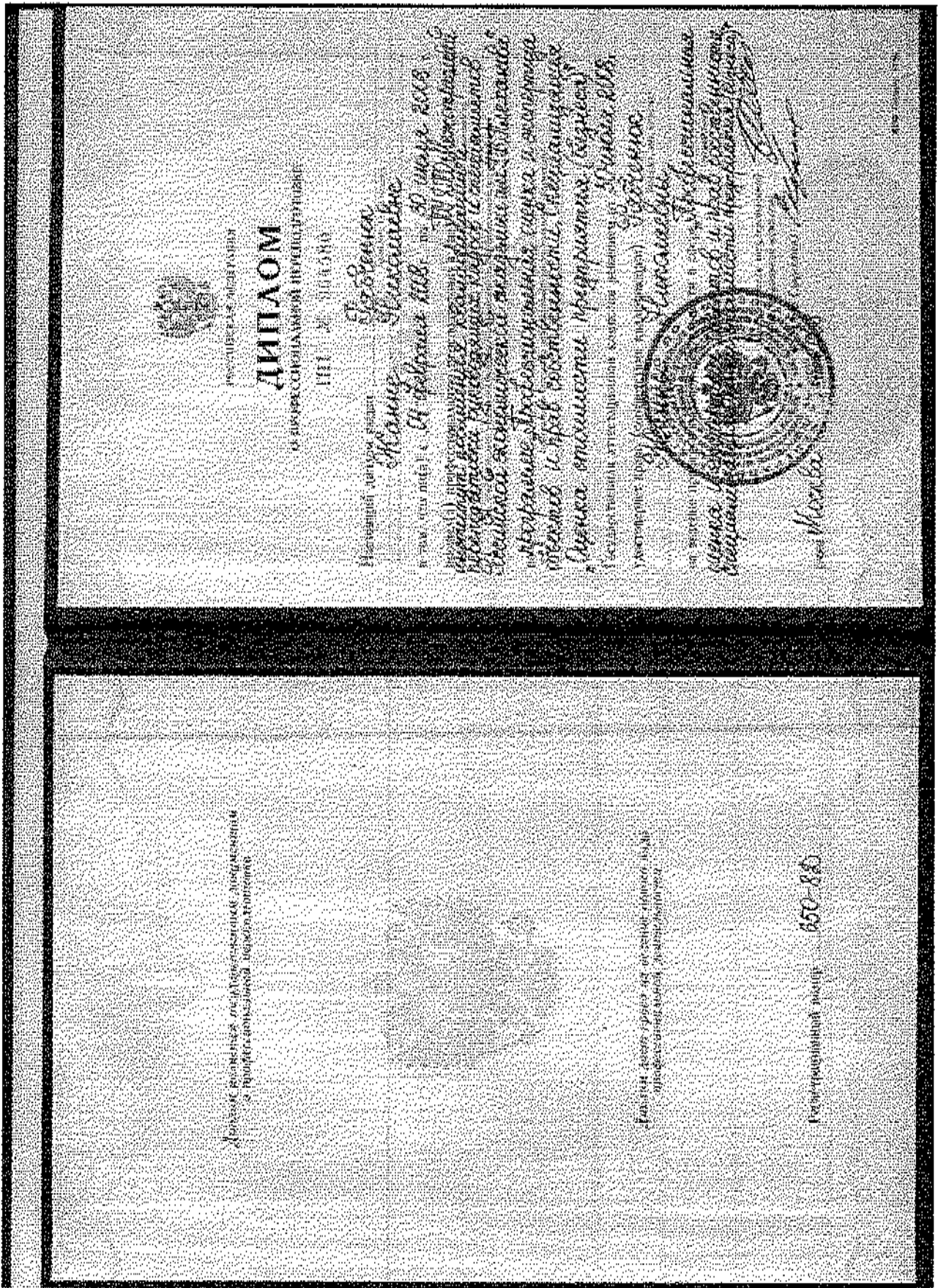


Handwritten signature

Диплом является государственной собственностью
и передается на правах безвозмездного пользования

Диплом, если право не указано, является актом
профессиональной деятельности

Регистрационный номер: **023-28**



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000114-1

18 сентября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Рябченко Жанне Николаевне

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

от 18 сентября 2017 г. № 8

Директор



А.С. Бушкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 18 сентября 2020 г.

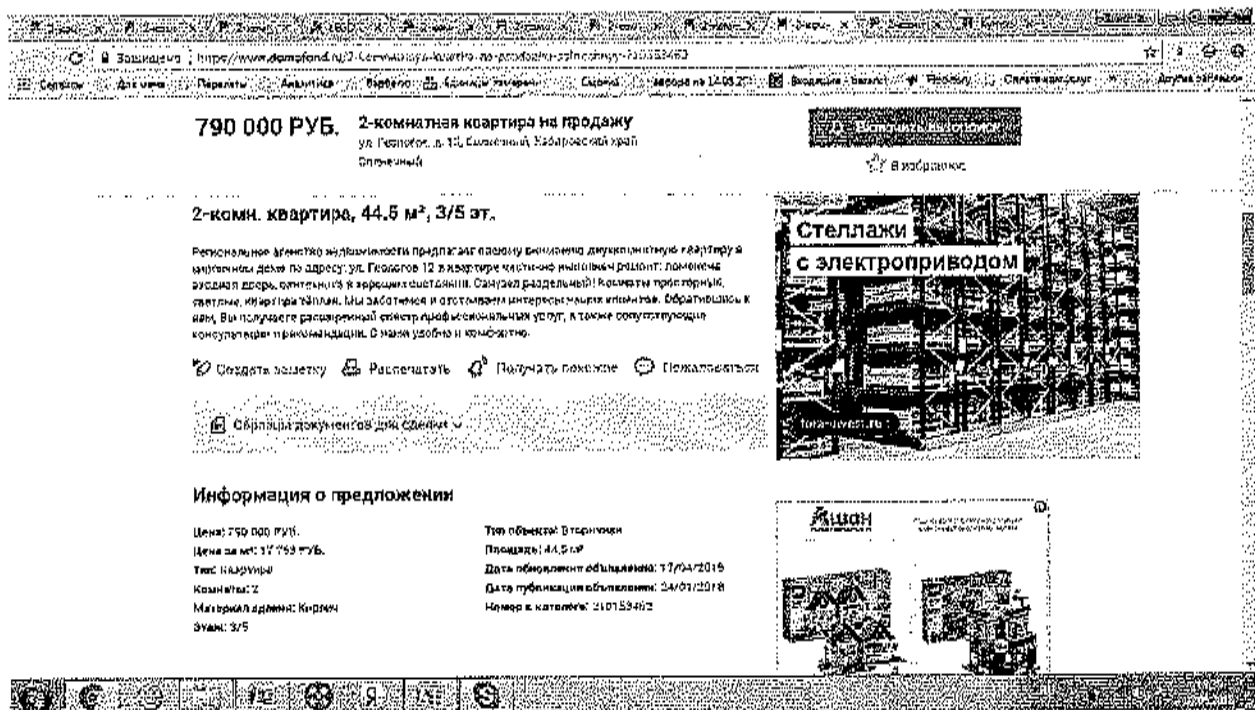
001081 - КА1

Приложение 2

ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

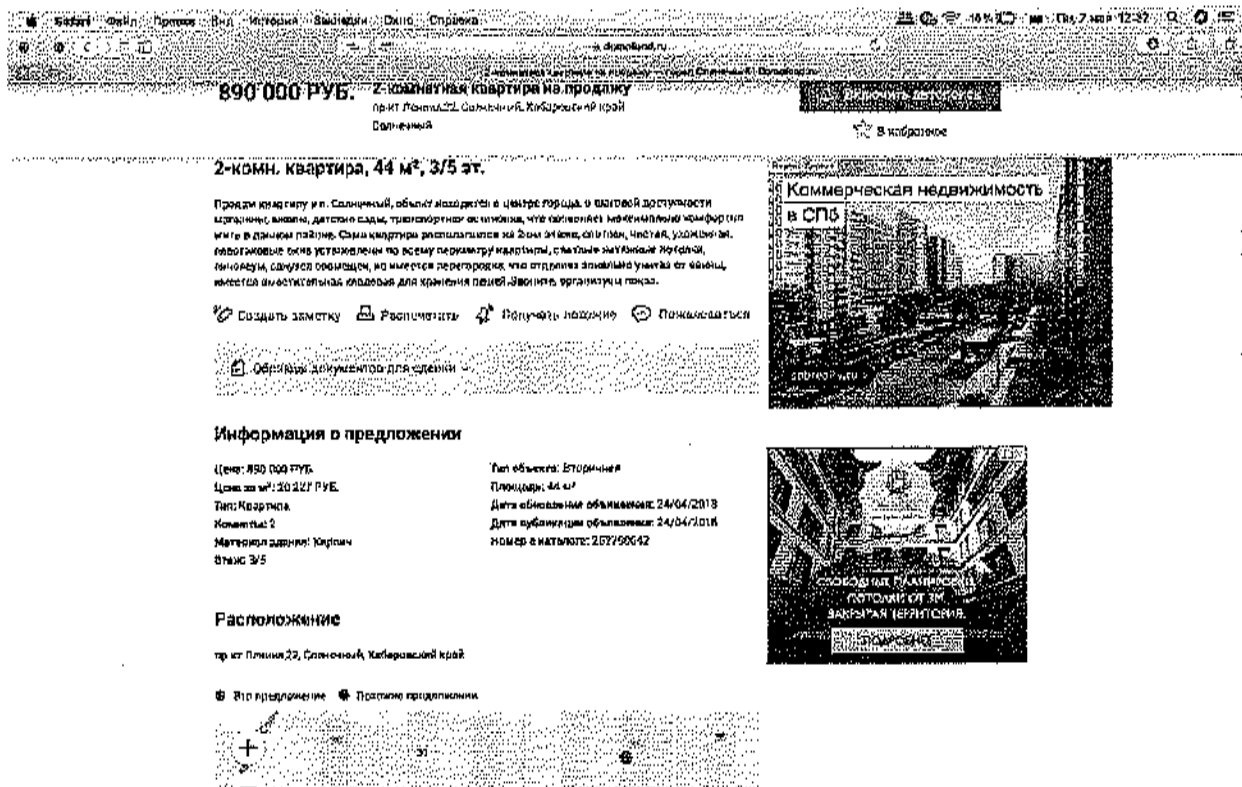
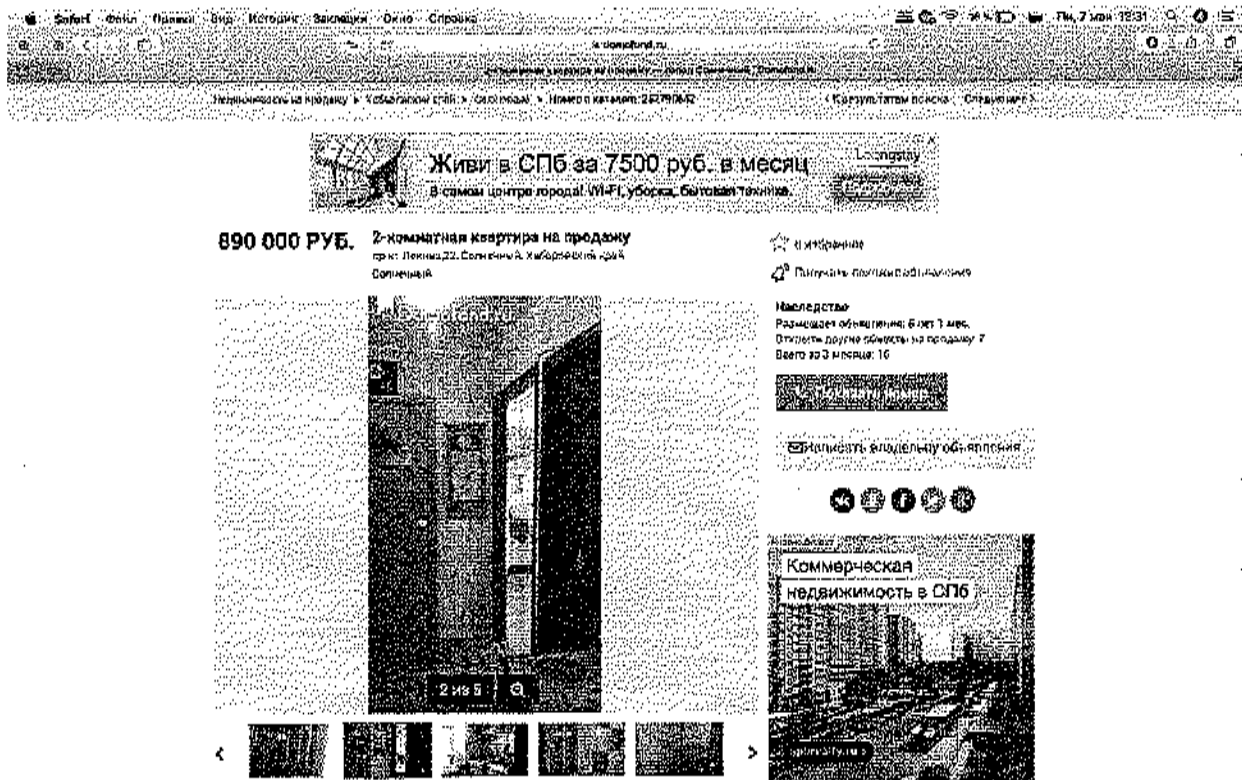
СКРИНШОТЫ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ

Аналог №1



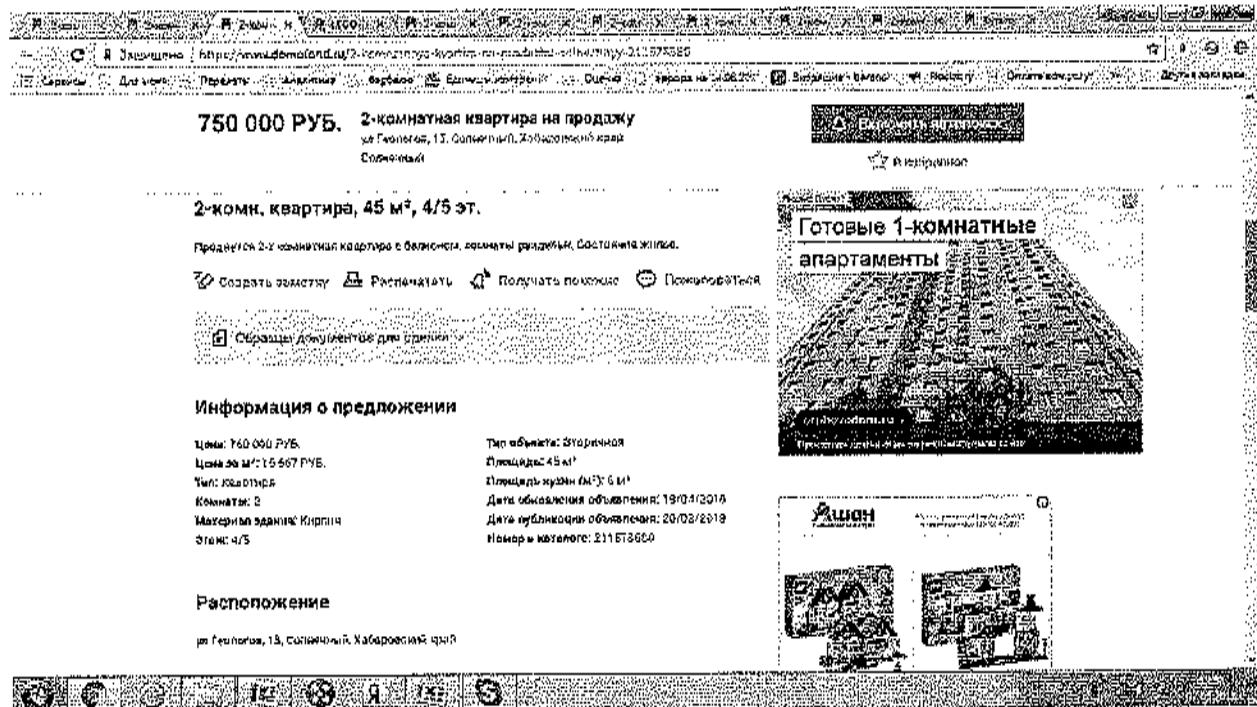
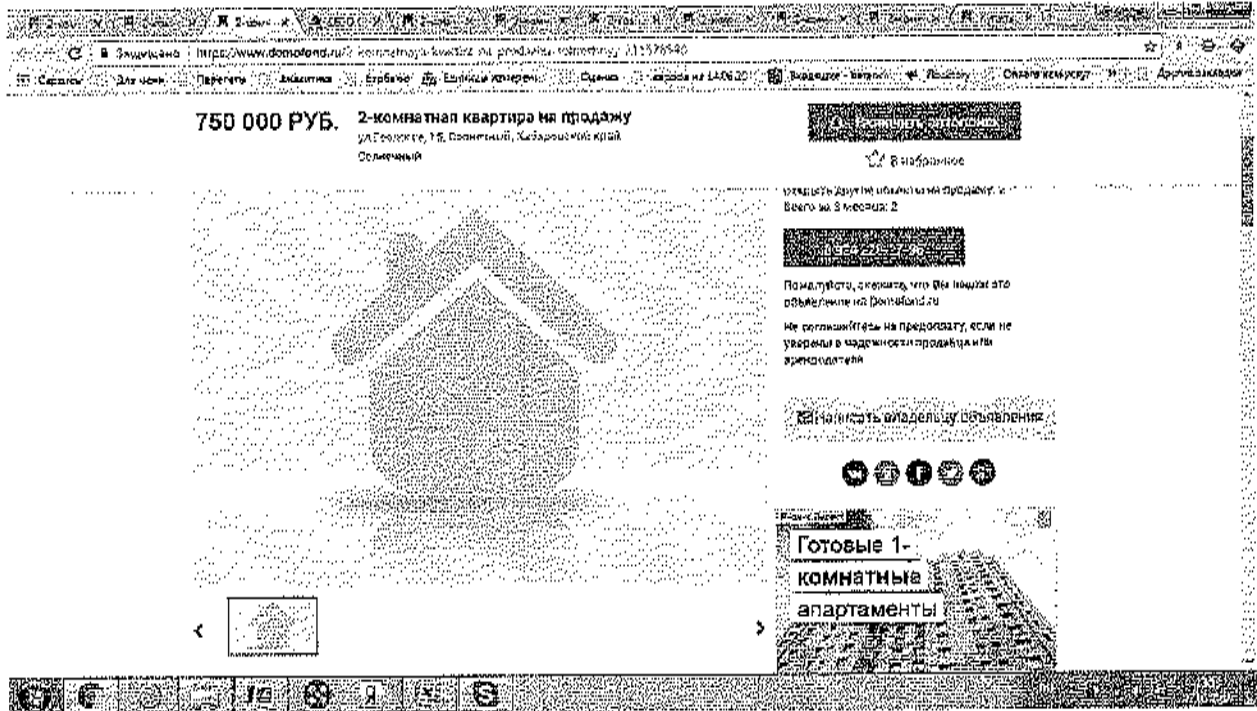
https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-210153462

Аналог №2



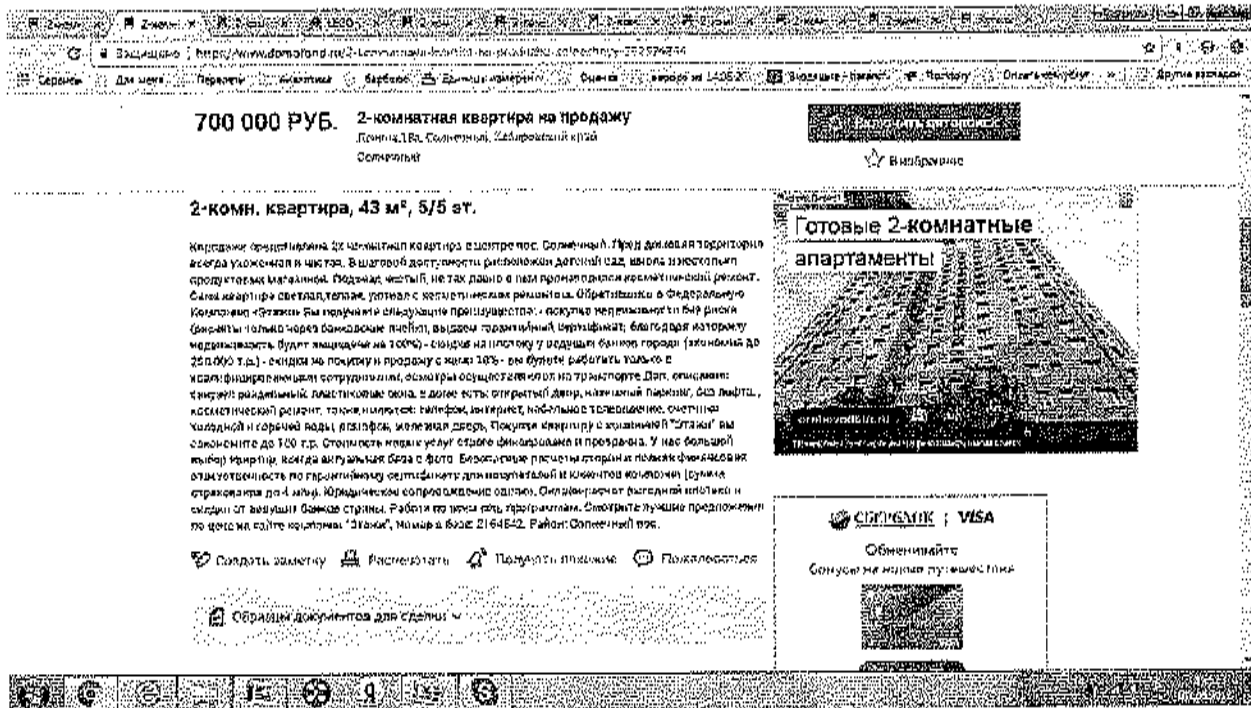
<https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-252790642>

Аналог №3



<https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-211578580>

Аналог №4



https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-252524844

ИПРПЧ - 0980

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 06.10.2016

№ 74.033.606.2016-187

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	27:14:0010104:2122
наименование объекта:	Квартира
назначение объекта:	жилое помещение
площадь объекта:	49,4 кв.м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	1
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.206, кв.58
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РФД-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.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 27-27/002-27/041/200.2016-820/2 от 12.05.2016
4. Ограничение (обременение):	

права:	
4.1.1. вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	08.08.2016
номер государственной регистрации:	27-27/002-27/041/200/2016-1834 8
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 12.05.2016 по 04.03.2021
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "Русолово". ИНН: 7706774915
основание государственной регистрации:	Договор аренды жилых помещений (квартир) от 09.06.2016 №Д(А)-001-090616, дата регистрации 08.08.2016, №27-27/002-27/041/200/2016-1834 1
4.1.2. вид:	Доверительное управление, Хабаровский край, Солнечный район, пгт Солнечный, УЛИЦА ГЕОЛОГОВ, д.20Б, кв.58, кад.№ 27:14.0010104:2122, Квартира, назначение: жилое, общая площадь 52,8 кв. м, этаж 1
дата государственной регистрации:	12.05.2016
номер государственной регистрации:	27-27/002-27/041/200/2016-820/3
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 23.03.2006 по 04.03.2021
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ-Капитал", ИНН: 7444036803, ОГРН: 1027402052347
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО УК "РФЦ-Капитал" зарегистрированы в ФСФР России за №0519-75409089 от 23.03.2006 г.
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют

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

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

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

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

Специалист-эксперт


(подпись) Специалист-эксперт ФГБУ «ФКП» по Хабаровскому краю, осуществляющий государственную регистрацию прав

(подпись) Минисева Н.С. (подпись)



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

Протокол
врученному
вместе
Поляна Андресис



Принята, продана, куплена
и приобретена в соответствии

ДОГОВОР № Д(КП)-012-010316 купля-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 Гоголов, д. 20Б, кв. 58, общей площадью 52,8 (Пятьдесят 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 21.05.2013 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 27:14:0:20Б/237:58, бланк 27-АВ 834832, дата регистрации 03.07.2013 г.

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

4. Расчеты по настоящему договору производятся следующим образом: Покупатель обязуется перевести на расчетный счет Продавца денежные средства в сумме 1 000 000 (Один миллион) 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 отклонениям 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 и соответствию с функциональным назначением, либо о которых не был предупрежден Продавцом, не обнаружил.

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

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

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

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

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

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

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

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

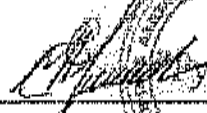

15. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один экземпляр – Продавцу, один экземпляр – Покупателю, один экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.



Продавец:

ПАО «Русолово»
119049, г. Москва, Ленинский проспект, д. 6, корп. 7, помещение ИГ, 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 3010181034525000237 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» и.
Магнитогорск,
БИК 047516949, к/с 30101810700000000949



Матков 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:

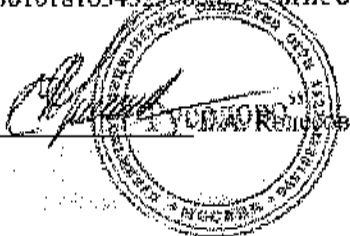
1. Во исполнение Договора № Д(КП)-012-010316 купли-продажи квартиры от 01.03.2016 г. (далее – Договор) Продавец передал, а Покупатель принял квартиру, расположенную по адресу: Российская Федерация, Хабаровский край, Солнечный район, пгт Солнечный, улица Геологов, д. 20Б, кв. 58, общей площадью 52,8 (Пятьдесят два целых восемь десятых) кв. м. Квартира состоит из двух комнат, расположена на первом 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 «Межбанкомбанк»
К/с 3010181034525000257 БИК 044525237

Покупатель:

ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ
ВЫСОТЫ»
455049, г. Магнитогорск, ул. Завенягина, 9,
ИНН 7444036805,
р/с 40701810100001200568,
в ОАО «Кредит Урал Банк» г.
Магнитогорск,
БИК 047516949, к/с 3010181070000000949



Малков В.А.

Проинформировано, проинформировано и скреплено
исчтью.

На 3 (три) листах.

ООО УК «РФД-Капитал»




Директор

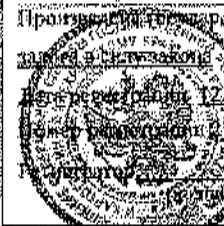
(Handwritten signature)

(В.А. Малков)

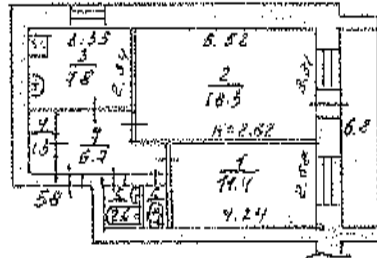
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю
 Номер регистрационного округа 27
 г. Комсомольск-на-Амуре
 Произведена государственная регистрация
 сделки купли-продажи недвижимости
 Дата регистрации 12.03.2016
 Номер документа 7/002-27/041/200/2016-828/1
 Подписан: Л.Н. Олькова (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
 сделки купли-продажи
 Дата регистрации 12.03.2016
 Номер документа 7/002-27/041/200/2016-828/1
 Подписан: Л.Н. Олькова (Ф.И.О.)



ПЛАН КВАРТИРЫ № 58
(выкопировка из поэтажного плана)
М : 200



III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания		1989	Этажность	5	Физический износ	7 %
Наименование конструктивного элемента		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)				
1		2				
1 Наружные стены (материал)		кирпичные				
2 Перегородки (материал)		кирпичные				
3 Перекрытия (материал)		ж/бетонные плиты				
4 Полы:		дощатые, окрашенные				
а) в жилых комнатах		дощатые, окрашенные				
б) в кухне		плиточа				
в) в ванной						
г) в других помещениях квартиры						
5 Проемы:		2 створные				
оконные		заводские				
дверные						
6 Отделка стен:		лобелка				
а) в жилых комнатах		лобелка				
б) в кухне		покраска, побелка				
в) в ванной						
г) в других помещениях квартиры						
7 Отделка потолков:		лобелка				
а) в жилых комнатах		лобелка				
б) в кухне		лобелка				
в) в ванной		лобелка				
г) в других помещениях квартиры		лобелка				
8 Вид отопления:		от ТЭЦ				
9 Наличие:		от городской сети				
а) водоснабжения		скрытая				
б) электроснабжения (тип проводки)		сброс в городскую сеть				
в) канализации		централизованное				
г) горячего водоснабжения		чугунная				
д) ванн или душа, сауны или бассейна		лоджия				
е) лоджии 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. 8237 руб.

Паспорт выдан №17 января 2002 г.

Начальник БТИ Н.Н.Доровская
 Специалист Л.Н.Новгородцева

Учредитель ООО
31.08.16

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

гп. Солнечный, Хабаровский край

24 июня 2016 г.

Публичное акционерное общество «Русолово», в лице генерального директора Колосова 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:

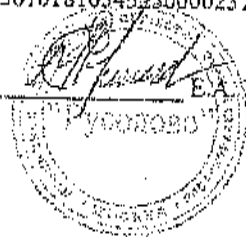
«4.1. Договор заключен с момента подписания и распространяется на отношения сторон, возникшие с 12.05.2016 г., с момента государственной регистрации прав собственности Арендодателя на Квартиры. Срок аренды – до 04.03.2021 г.»

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 7706774913/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. Колосов

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 дарения
 Дата регистрации 08.08.2016
 Номер регистрации 27-27/002-27/041.200/2016-1834-27
 Регистратор Сингалевская И.А. Сингалевская И.А.
 (подпись: И.И.) (Ф.И.О.)

Нотариусом, нотариально заверено, нотариусом Сингалевская И.А.



Исполнено, проинформировано и
 направлено в регистрирующий орган
 Сингалевская И.А. 08.08.2016
 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 «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, 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;

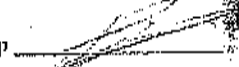
- Российская Федерация, Хабаровский край, Солнечный район, пгт Солнечный, улица Парковая, д. 17, кв. 2, общей площадью 32,8 (Тридцать два целых восемь десятых) кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 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 два 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, пгт 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.

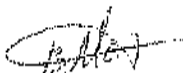
3.2. Арендная плата взимается с даты подписания настоящего Договора.

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.

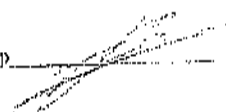
3.4. Оплата осуществляется ежеквартально, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней по окончании квартала, путем перечисления денежных средств Арендатором на расчетный счет Арендодателя по реквизитам, указанным в п. 7 Договора.

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 согласию 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 использовании 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

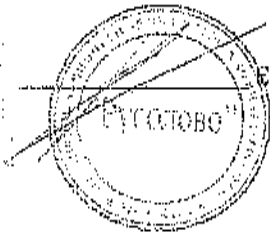
Арендатор

4

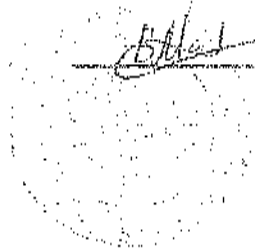
7. Адреса и подписи сторон

Арендатор:
ПАО «Русолово»
119049, г. Москва, Ленинский проспект,
д. 6, корп. 7, помещение III, комн. 47, эт. 3
ИНН 7706774915/КПП 770601001
ОГРН 1127746391396
ИФНС № 46 по г. Москве от 22.05.2012г.
Р/с 40702810400202548504 в ПАО
«Межтопэнергобанк»
К/с 30101810345250000237. БИК 044525237

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



Е.А. Колесов



Манков В.А.

ФГИС ЕГРН
 государственного органа регистрации недвижимости

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.03.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.03.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение				
(объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
30.03.2018	№ 99/2018/90787163			
Кадастровый номер:			27:14:0010104:2122	

Номер кадастрового листа:	27:14:0010104
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 237
Адрес:	Хабаровский край, Солынский р-н, п/п Солынский, ул Геологов, д 206, кв 58
Площадь:	49,4
Назначение:	Жилые помещения
Назначение:	Жилые помещения
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 01
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	773987,84

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение				
(объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
30.03.2018	№ 99/2018/90787163			
Кадастровый номер:			27:14:0010104:2122	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:14:0010104:978
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
---	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(выделены цветом)			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
30.03.2018	№ 99/2018/00787163		
Квартальный номер:		27:14:0010104:2122	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Сособые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНФОРМАЦИОННОЕ АГЕНТСТВО "КРЕДИТФОРМ СЕВЕРО-ЗАПАД" ЕИИ 7809029918		

Государственный регистратор		ФГИС ЕФРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(выделены цветом)			
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
30.03.2018	№ 99/2018/00787163		
Квартальный номер:		27:14:0010104:2122	
1.	Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", данные о которых указываются на основании данных банковских счетов владельцев инвестиционных паев в ресурсе для владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев.	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 27-27/003-27/041/2007/2016-820/2 от 12.05.2016	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Доверительное управление, Хабаровский край, Советский район, мкр. Советский, УЛНЦА ГЕОЛОГОВ, д.20Б, кв. № 27:14:0010104:2122, Квартира, назначение: жилое, общая площадь 52,8 кв. м, этаж 1	
	дата государственной регистрации:	12.05.2016	
	номер государственной регистрации:	27-27/003-27/041/2007/2016-820/3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.05.2006 по 01.03.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ-Квинтас" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", ИНН: 744036805	
3.1.2.	основание государственной регистрации:		
	вид:	Аренда, весь объект	
	дата государственной регистрации:	08.08.2016	
	номер государственной регистрации:	27-27/003-27/041/2007/2016-1834/8	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.05.2016 по 01.03.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Русолово", ИНН: 7706774915	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды жилых помещений (квартир) от 09.06.2016 № Д(А)/001-090616	
5.	Зависимые в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о дождевании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правоприменительные сведения о сделках/соглашениях, по во рассмотренных заявках о проведении государственной регистрации права (переход, провозглашение права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона объекта третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕФРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 96 стр.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»



Полков Алексей Владимирович

