

Отчет № 01/ДСН № 161/Д(У)-001-0404 от 05.11.2019 г.



Земельный отдел

ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ

Москва, Новослободская улица, 9
8775-2818 info@dro.ru www.dro.ru

ISO 9001

ISO 14001

ISO 26000

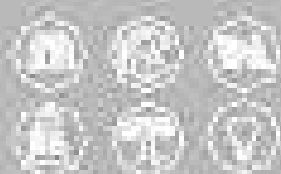
MTM

Росстандарт

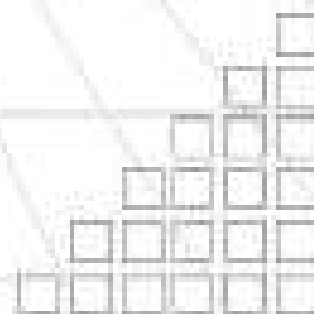
Патентное бюро

ДИГМ

Роспотребнадзор



Москва 2019



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 № 161 от 9 октября 2019 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества»
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира общей площадью 47,2 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул. Геологов, д.14, кв.32, кадастровый номер: 27:14:0010102:222
Оцениваемые имущественные права	Общая долевая собственность
Номер и дата государственной регистрации права	№ 27-27/002-27/041/200/2016-817/2 от 12.05.2016г.
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результата оценки	Для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда
Принятый вариант НЭИ	Текущий вариант использования
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы только для целей, указанных в настоящем отчете. Другие ограничения отсутствуют.
Дата оценки	05.11.2019 г.
Дата составления отчета об оценке	05.11.2019 г.
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС №161/Д(У)-001-0404 от 05.11.2019 г.

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ

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

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

Таблица 2. Данные по трём подходам оценки (дата оценки 05.11.2019 г.)

Подходы	Расчетная величина в рамках подходов, руб.
Сравнительный подход	788 240
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся

Источник информации: Расчеты Оценщика

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки на дату оценки (05.11.2019 г.) округлённо составляет:

Таблица 3. Итоговая справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул. Геологов, д.14, кв.32

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая (рыночная) стоимость объекта в рублях РФ
1	Жилая двухкомнатная квартира общей площадью 47,2 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул. Геологов, д.14, кв.32, кадастровый номер: 27:14:0010102:222	788 240

Источник информации: Расчеты Оценщика

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки, с учетом округлений на дату оценки 05.11.2019 года составляет:

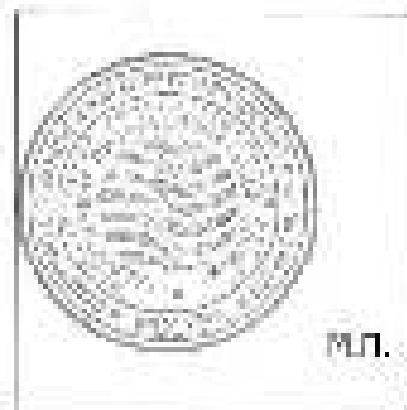
788 240 (Семьсот восемьдесят восемь тысяч двести сорок) рублей.

Генеральный директор
ООО «АН», департамент профессиональной оценки

Попков Алексей Владимирович

Оценщик

Рябенко Елена Викторовна



СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
СОДЕРЖАНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА	5
1.1. Задание на оценку.....	5
1.2. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	7
1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	8
1.4. Вид определяемой стоимости.....	9
1.5. Обоснование применяемых стандартов оценки объекта оценки	10
1.6. Перечень данных использованных при проведении оценки.....	12
1.7. Заявление о соответствии.....	12
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.....	39
4.2. Цены на недвижимость в Хабаровском крае в ноябре 2019г.....	40
4.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	47
4.4. Анализ ликвидности оцениваемого объекта	59
4.5. Анализ наиболее эффективного использования.....	60
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	62
5.1. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки	62
5.2. Применение подходов к оценке Объекта.....	62
5.3. Описание и выбор методологических подходов к оценке Объекта оценки.....	63
5.3.1. Доходный подход	63
5.3.2. Затратный подход.....	65
5.3.3. Сравнительный подход.....	66
5.4. Согласование результатов	67
ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	68
6.1. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами сравнительного подхода	68
6.2. Согласование результатов	80
ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА	81
ГЛАВА 8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	82
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	94

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 № 161 от 9 октября 2019 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 № 161 от 9 октября 2019 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества»
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира общей площадью 47,2 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул. Геологов, д.14, кв.32, кадастровый номер: 27:14:0010102:222
Состав Объекта оценки	Жилая двухкомнатная квартира общей площадью 47,2 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул. Геологов, д.14, кв.32, кадастровый номер: 27:14:0010102:222
Характеристики Объекта оценки с указанием документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Назначение: жилое; Функциональное использование: жилая квартира; Площадь: 47,2 кв.м; Адрес местонахождения: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул. Геологов, д.14, кв.32; Номер и дата государственной регистрации права: № 27-27/002-27/041/200/2016-817/2 от 12.05.2016г.
Имущественные права на Объект оценки (оцениваемое право)	Общая долевая собственность
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Общая долевая собственность Доверительное управление, аренда. В соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки данное обременение при расчете стоимости Объекта оценки не учитывается
Вид определяемой стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость
Диапазон стоимости	Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость, не требуется по условиям задания на оценку
Период проведения оценки	09.10.2019г. - 05.11.2019г.
Дата определения стоимости Объекта оценки (дата проведения оценки)	05.11.2019г.
Дата составления отчета	05.11.2019 г.
Цель проведения оценки Объекта 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
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Все допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки, описаны в п. 1.2 Отчета

Положение	Значение
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с Заказчиком, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам. 2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несет владелец ее источников. 3. Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке (далее – Отчет), может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с Объектом оценки. 4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре. 5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемуся опыте подобных работ. 6. Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки. 7. Исполнитель (Оценщик), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяет факты, указания на которые содержатся в составе такой информации. 8. Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете об оценке. 9. При определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки обременения в виде доверительного управления не учитывались, поскольку данное обременение не влияет на справедливую (рыночную) стоимость оцениваемых объектов, и в случае смены правообладателя договор доверительного управления прекращает свое действие или заключается на новых условиях. Обременения в виде аренды, так же не учитываются, так как оценка справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки проводится без корректировки на сдачу объекта оценки в аренду (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
Вид определяемой стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость
Дата оценки	05.11.2019 г.
Срок проведения оценки	05.11.2019 г.
Дата осмотра	05.11.2019 г.
Дата составления Отчета	05.11.2019 г.
Собственник (Правообладатель) Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	АО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под

Положение	Значение
	управлением ООО УК «РФЦ – Капитал»

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

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

1. Настоящий Отчет об оценке не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
4. В процессе подготовки отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по Объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком.
5. Оценщик не несет ответственности за экспертизу юридических прав оцениваемой собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.
6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и иных нормативных актов, за исключением случаев, если настоящим Отчетом об оценке установлено иное.
7. Объект оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, а также без признаков экологического загрязнения, если иное не оговорено специально.
8. Мнение Оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную в настоящем Отчете. Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на Объекте оценки и таким образом повлиять на его стоимость.
9. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.
10. Принимая во внимание цели оценки: определение справедливой стоимости для целей определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов с соответствии с указанием ЦентрБанка РФ № 3758-У от 25.08.2015 г. При этом Оценщик считает, что понятие «справедливая» стоимость, изложенное в МСФО, и понятие «рыночная» стоимости, изложенное в МСО 2011 сопоставимыми и не противоречат положениям Федеральных стандартов оценки (ФСО).
11. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
12. Данный Отчет содержит обоснованное мнение профессионального Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете об оценке стоимости.

13. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

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

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

1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
- ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Стандарты саморегулируемой организации МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», утвержденные протоколом № 28/08 от 04.07.2008 г.: СТ/4-ССПОД. ОПЭО «Общие положения о порядке проведения оценки», СТ/1-ССПОД. ОПЭО «Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности», СТ/2-ССПОД. ОПЭО «Кодекс профессиональной этики». Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст. 15 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ;
- 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 (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N 40940).
- 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 № 161 от 9 октября 2019 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества», определяется справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки.

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

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

Участники рынка:

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

(а) Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки справедливой стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях.

(b) Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки.

(с) 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.

¹МСО 2011, Принципы МСО, п.30

²IVS (МСО) – InternationalValuationStandards (Международныестандартыоценки) (2011).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- наличия рыночных данных, необходимых для расчета (market evidence);
- 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 неосязуема. Однако находящийся в собственности актив может быть как осязуемым, так и неосязуемым.

В стандартах бухгалтерского учета проводится различие между осязуемыми, неосязуемыми 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 осязуемые и неосязуемые 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. Опись 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 № 99/2019/291494781	Копия документа от 28.10.2019г.
2	Договор купли-продажи недвижимого имущества №Д(КП)-011-010316	Копия документа от 30.03.2018г.
3	Акт приема-передачи жилого помещения (квартиры)	Копия документа от 01.03.2016г.
4	Технический паспорт на жилое помещение, инвентарный номер 39	Копия документа от 27.04.2004г.
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: АО 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:	Акционерное общество Управляющая компания «РФЦ-Капитал», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Место нахождения, почтовый адрес:	455000, г. Магнитогорск, пр. К.Маркса, 212
Телефон, факс:	(3519) 256-025
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7455036003
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1197456036975
Дата присвоения ОГРН	от 27 августа 2019 г. Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 17 по Челябинской области
Банковские реквизиты:	Расчетный счет 40701810100001200568 в ОАО «Куб» г. Магнитогорск корсчет 30101810700000000949 БИК 047516949

Источник информации: АО 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:	125057, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 9
Почтовый адрес:	125057, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 9
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	774301001
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 № V51277-0000292 от 04.12.2018г., страховщик ООО СК «ВТБ Страхование», срок действия с 01.01.2019г. по 31.12.2019г., 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:	Р/счет: № 40702810601990000336 Банк АО «АЛЬФА-БАНК», г. Москва, Корр. 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	Рябченко 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	Полис страхования гражданской ответственности оценщика: ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-003156/19 от 20.02.2019 г., срок действия с 19.04.2019 г. по 18.04.2020 г. страховая сумма: 3 000 000 (три миллиона) руб.
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 N 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	1971
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	5 (пять)
Техническое состояние	ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	36%
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ³ %	$(2019-1971)/125 = 38,4\%$
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Жилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – жилая. Фасад здания в хорошем состоянии, без видимых повреждений.
Вход в жилое помещение	Со двора
Состояние входной группы	Хорошее, ремонт не требуется

Источник информации: технический паспорт инвентарный номер 39 от 27.04.2004г.

3.2. Местоположение объекта оценки

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

Краткая история

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

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

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

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.14, кв.32
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: АО 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.14, кв.32
Первичный объект недвижимости	5-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м²	47,2
Этаж	4/5
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--80aseicflf.xn--p1ai/city/index.php>

Наименование	Характеристика
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Вид права	Общая долевая собственность № 27-27/002-27/041/200/2016-817/2 от 12.05.2016г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Доверительное управление, аренда

Источник информации: технический паспорт инвентарный номер 39 от 27.04.2004г.

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

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

Источник информации: технический паспорт инвентарный номер 39 от 27.04.2004г.

Таблица 13. Характеристики объекта оценки (жилого помещения)⁵

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м²	47,2
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	4-ый этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Деревянные полы, линолеум
Настенное покрытие	Обои
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 информации: технический паспорт инвентарный номер 39 от 27.04.2004г.

⁵ Таблица составлена на основании техн. паспорта инвентарный номер 39 от 27.04.2004г.

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 47,2 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул. Геологов, д.14, кв.32	Общая долевая собственность № 27-27/002-27/041/200/2016-817/2 от 12.05.2016г.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2019/291494781 от 28.10.2019г.
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	АО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением ООО УК «РФЦ – Капитал»		
Наличие обременений	Доверительное управление, аренда		

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

3.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 15. Фотографии объекта оценки

Фото 1. Комната №1



Фото 2. Комната №2



Фото 3. Ванная комната



Фото 4. Кухня



Фото 5. Кухня



ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. ОБЗОР РЫНКА МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Основные макроэкономические показатели⁶

Таблица 16. Макроэкономические показатели

Показатель	2018 (дек. к дек.)	Янв.-сен. 2018	Янв.-сен. 2019	Сен. 2018	Сен. 2019
Рост потребительских цен, %	4,3	2,5	2,3	0,2	-0,2
Рост цен производителей, %	11,7	9,7 ¹	-2,6 ¹	0,2 ¹	0,6 ¹
Рост денежной базы, % ²	8,0	4,5	-0,9	0,0	0,4
Реальное удорожание рубля по сравнению с долларом США, %	-10,8	-13,2	3,6	-2,2	0,6
Изменение реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	-7,0	-9,3	5,5	-2,4	1,0

Показатель	2018	Янв.-сен. 2018	Янв.-сен. 2019	Сен. 2018	Сен. 2019
ВВП, млрд. руб.	103 876 ³	73 750 ³	78 549 ³	9 038 ³	9 592 ³
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	70,0	70,6	64,2	70,8	61,1
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	62,5	61,3	65,1	67,7	65,0

Показатель	Янв.-авг. 2019 в % к янв.-авг.2018	Авг. 2019 в % к авг. 2018	Авг. 2019 в % к июл. 2019
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	101,6	1022	104,2
Индекс промышленного производства	102,6	102,9	102,5

Исполнение федерального бюджета	Ед.измерения	2018	Закон о бюджете 2019	Янв.-сен. 2019 ⁵	Авг. 2019	Сен. 2019 ⁵
Доходы	Млрд. руб.	19 455	20175	15034	1785	1778
	% ВВП	18,7	18,5	19,1	19,8	18,5
в т.ч. нефтегазовые доходы	Млрд. руб.	9 018	8 239	6 008	625	601
	% ВВП	8,7	7,6	7,6	6,9	6,3
1353Расходы	Млрд. руб.	16 713	16713	18294	12048	1375
	% ВВП	16,1	16,8	15,3	15,2	14,1
в т.ч. обслуживание долга	Млрд. руб.	806	819	532	59	61
	% ВВП	0,8	0,8	0,7	0,6	0,6
Профицит(+)/ дефицит(-)	Млрд. руб.	2 742	1881	2986	411	424
	% ВВП	2,6	1,7	3,8	4,6	4,4
Первичный профицит(+)/ дефицит(-)	Млрд. руб.	3 548	2700	3518	470	485
	% ВВП	3,4	2,5	4,5	5,2	5,1
Ненефтегазовый	Млрд. руб.	-6 276	-6358	-3022	-214	-176

⁶ Источник информации: http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2019_05.pdf

Исполнение федерального бюджета	Ед.измерения	2018	Закон о бюджете 2019	Янв.-сен. 2019 ⁵	Авг. 2019	Сен. 2019 ⁵
профицит(+)/дефицит(-)	% ВВП	-6,0	-5,8	-3,8	-2,4	-1,8

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

² В узком определении

³ Оценка

⁴ С учетом поправок, принятых в июле 2019 года

⁵ Предварительные данные

Бюджетная политика

30 сентября. Правительство внесло в Государственную думу проект Закона о бюджете на 2020 и плановый период 2021 и 2022 годов. При формировании проекта федерального бюджета на 2020-2022 гг. были использованы макроэкономические показатели, заложенные в рамках «базового» варианта прогноза социально-экономического развития РФ на 2020-2022 гг., подготовленного Министерством экономического развития РФ.

Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 года № 204 было утверждено 13 национальных проектов. На исполнение национальных проектов планируется, предполагается дополнительно направить около 8 трлн. рублей в период 2019-2024 гг.

Таким образом, финансовое обеспечение реализации национальных проектов за счет средств федерального бюджета составит в 2020 году - 1982,7 млрд. рублей, в 2021 году - 2217,8 млрд. рублей, в 2022 году - 2692,9 млрд. рублей. Общий объем бюджетных ассигнований федерального бюджета на обеспечение целей национальных проектов на плановый период 2020-2022 гг. составит 6893,4 млрд. рублей. В течение периода 2020-2022 гг. основными источниками финансирования дефицита федерального бюджета будут государственные заимствования Российской Федерации.

Согласно бюджетным правилам, в течение планового периода 2020-2022 гг. не предполагается использование средств Фонда национального благосостояния на финансирование дефицита федерального бюджета и бюджета Пенсионного фонда Российской Федерации. Объем ФНБ будет пополняться за счет дополнительных нефтегазовых доходов в 2020 году в размере 2857,0 млрд. рублей, в 2021 году в размере 2332,9 млрд. рублей, в 2022 году в размере 2234,6 млрд. рублей.

Согласно законопроекту, ликвидная часть ФНБ в 2020 году составит 8,5% ВВП, а в 2022 году достигнет 11,5 % ВВП. При этом средства ФНБ, размещенных в финансовых активах будет составлять около 1,2-1,3 % ВВП в течение всего прогнозного периода.

Внеэкономическая деятельность

15 октября. Экспортная пошлина на нефть в РФ с 1 ноября 2019 года вырастет на 1,1 доллара и составит 88,3 долл./т. Пошлина на высоковязкую нефть составит 8,8 долл./т. Льготная ставка пошлины на нефть для ряда месторождений Восточной Сибири, каспийских месторождений и Приразломного месторождения сохранится на нулевом уровне. Пошлина на светлые нефтепродукты и масла составит 26,4 долл./т., на темные – 88,3 долл./т., на товарный бензин - 26,4 долл./т., прямогонный бензин (нафта) – 48,5 долл./т. Пошлина на сжиженный газ останется на нулевом уровне.

Международные новости

18 сентября. Федеральная резервная система США приняла решение о снижении ставки по федеральным фондам на 0,25 п.п., до диапазона 1,75–2%, что стало вторым, после июльского, последовательным снижением после более чем 10-летнего перерыва. Это решение ожидали почти все участники рынка. Как и в июле, его мотивацией стали замедление мировой экономики и неопределенная ситуация во внешней торговле, при низком уровне инфляции (ИПЦ США в годовом выражении составил к концу сентября 1,7%). В отношении дальнейшей динамики ключевой ставки управляющие ФРС не придерживаются единого мнения: медианное значение их последних прогнозов предполагает неизменность текущего значения в конце 2019 г.

и в 2020 г.

Общие вопросы

19 сентября. В сентябрьском 26м рейтинге Мировых финансовых центров Москва поднялась на 17 позиций и заняла 71 место из 104 городов мира. Санкт-Петербург занял 79 место, опустившись на 6 позиций с 73 места в марте 2019 года. Рейтинг разработан лондонским коммерческим исследовательским центром Z/Yen и основывается одновременно на макроэкономических показателях и опросах. Расчет суммарного балла учитывает пять показателей: бизнес-обстановку, финансы, инфраструктуру, человеческий капитал и репутацию. Статус крупнейшего финансового центра, как и в прошлом рейтинге, получил Нью-Йорк, на втором месте находится Лондон.

Прогнозы

19 сентября. ОЭСР выпустила краткий доклад о ситуации в мировой экономике (Interim Economic Outlook). Отмечается, что темпы роста мировой экономики в 1 и 2 кварталах 2019 г. составляли около 3% по сравнению с соответствующими периодами 2018 г. (для сравнения, в течение 2018 г. темпы роста снижались с 3,9% в 1 квартале до 3,2% в 4 квартале). Разрастание протекционизма является основной причиной торможения роста. В целом, согласно прогнозу ОЭСР, рост мирового выпуска по итогам 2019 г. составит только 2,9%, а по итогам 2020 г. – 3,0%; это будут минимальные значения за период после мирового кризиса 2008-2009 гг.

Рост протекционизма обуславливает торможение темпов роста мировой торговли (до 1,5% в 1 квартале 2019 г. и 0,5% во 2 квартале 2019 г. против, в среднем, 3,7% в 2018 г.) и увеличение неопределенности относительно будущих мер торговой политики. Первое обуславливает замедление динамики промышленного производства, особенно в части капитальных товаров, второе – ухудшение динамики инвестиций (по оценке ОЭСР, темпы роста инвестиций в странах G20 в 1 полугодии 2019 г. составили лишь 1% против 5% в аналогичном периоде 2018 г.). Отметим, впрочем, что если торможение динамики ВВП США, Китая, Еврозоны в 2019 г. связано преимущественно с «торговыми войнами», то в ряде других ключевых экономик на первый план выходят другие факторы (политическая неопределенность в Великобритании, Аргентине, Мексике; ухудшение условий заемного финансирования и замедление частного потребления в Индии). По оценке ОЭСР, принимаемых мер по смягчению денежно-кредитной политики в развитых странах недостаточно для преодоления торможения роста; они должны сопровождаться фискальным стимулированием в странах с наличием «пространства для маневра» бюджетной политики (таких, как Германия) и интенсификацией структурных реформ (подчеркивается, что доля исполняемых странами соответствующих рекомендаций из доклада ОЭСР Going for Growth составляет лишь около одной трети, как для развитых стран, так и для стран с формирующимися рынками). Среди ключевых рисков для мировой экономики эксперты ОЭСР выделяют следующие:

- Дальнейшее разрастание протекционизма. Негативный эффект уже введенных ограничений на темпы роста мировой экономики в 2020 г. оценивается в 0,3-0,4 п.п., но он может увеличиться в случае введения ограничений на торговлю услугами между США и Китаем и/или пошлин на поставки автомобилей и комплектующих из ЕС в США;
- Выход Великобритании из ЕС без достижения соглашения о будущем формате экономического сотрудничества (no-deal Brexit); соответствующее дестимулирование экспорта, ухудшение функционирования производственных цепочек и рост неопределенности могут ухудшить показатели роста ВВП Великобритании в 2020 г. на 1,6 п.п. (до -0,7%), а ВВП Еврозоны – на 0,4 п.п. (до 0,6%);
- Увеличение финансовых рисков: с учетом тренда к росту корпоративного долга (как в развитых странах, так и в странах с формирующимися рынками) и ухудшению его качества (снижение среднего рейтинга корпоративных облигаций), в условиях торможения роста выпуска повышаются риски для финансовой устойчивости корпоративного сектора.

В отношении российской экономики, на фоне общего торможения динамики мирового выпуска проектировки роста как на 2019 г., так и на 2020 г. были понижены на 0,5 п.п., до 0,9% и 1,6% соответственно. Отмечается потенциал дальнейшего снижения ключевой ставки Банка России для поддержки экономики.

Таблица 17. Основные показатели обновленного прогноза ОЭСР (в скобках – изменение прогноза по сравнению с маем 2019 г.)

Показатель	2018	2019	2020
Рост ВВП, %			
Весь мир	3,6	2,9 (-0,3)	3,0 (-0,4)
G20	3,8	3,1 (-0,3)	3,2 (-0,4)
Еврозона	1,9	1,1 (-0,1)	1,0 (-0,4)
США	2,9	2,4 (-0,4)	2,0 (-0,3)
Япония	0,8	1,0 (+0,3)	0,6 (0,0)
Бразилия	1,1	0,8 (-0,6)	1,7 (-0,6)
Индия	6,8	5,9 (-1,3)	6,3 (-1,1)
Китай	6,6	6,1 (-0,1)	5,7 (-0,3)
Россия	2,3	0,9 (-0,5)	1,6 (-0,5)

Источник информации: ОЭСР

27 сентября. Citibank обновил прогноз развития экономики России на 2019-2020 гг., приведенный в таблице ниже.

Таблица 18. Прогноз показателей экономики России на 2019-2020 гг. от Citibank

Показатель	2018	2019	2020
Номинальный ВВП, млрд. долл.	1521	1551	1576
Население мил. чел.	145,7	145,9	145,9
Темп прироста ВВП, % г/г	2,3	1,3	2,5
Потребление домохозяйств, % г/г	2,3	1,8	2,6
Валовое накопление основного капитала, % г/г	0,8	2,9	4,3
Экспорт товаров и услуг (ф.о.), % г/г	5,5	2,7	3,3
Импорт товаров и услуг (ф.о.), % г/г	2,7	4,5	3,6
Вклад чистого экспорта в прирост ВВП, п.п.	0,8	-0,3	0,0
Уровень безработицы, %	5,6	5,4	5,5
Сальдо счета текущих операций, млрд. долл.	105,9	84,9	65,0
Сальдо счета текущих операций, % ВВП	7,0	5,5	4,1
Торговый баланс, млрд. долл.	194,4	202,8	183,0
Прямые иностранные инвестиции, чистые, млрд. долл.	-22,6	15,0	20,0
Внешний долг, млрд. долл.	454,7	462,7	469,7
Краткосрочный долг, млрд. долл.	53,8	58,3	62,6
Международные резервы, млрд. долл.	371,7	441,5	476,5
Баланс расширенного бюджета, % ВВП	2,7	1,9	1,1
Баланс расширенного бюджета, первичный, % ВВП	3,6	2,8	2,0
Государственный долг, % ВВП	17,2	17,8	18,3
Доля госдолга в иностранной валюте, % ВВП	2,9	4,6	3,8
Инфляция ИПЦ, % дек/дек	4,3	3,8	3,9
Инфляция ИПЦ, % среднегодовая	2,9	4,6	3,8
Курс доллара США, руб. на конец года	69,72	66,61	68,86
Курс доллара США, руб. среднегодовой	62,82	65,13	68,18
Ключевая ставка ЦБ, % на конец года	7,75	7,00	6,75
Долгосрочная доходность, % на конец года	7,06	7,43	7,43
Номинальная заработная плата, % г/г	9,0	6,0	6,0

Источник информации: Citibank

11 октября. Morgan Stanley оставил без изменения прогноз развития экономики России на 2019-2020 гг., приведенный в таблице ниже.

Таблица 19. Прогноз показателей экономики России на 2019-2020 гг. от Morgan Stanley

Показатель	2018	2019	2020
Темп прироста ВВП, % г/г	2,3	1,1	1,6
Потребление домохозяйств, % г/г	2,3	1,3	1,8
Валовое накопление основного капитала, % г/г	2,9	1,5	3,6
Экспорт товаров и услуг (ф.о.), % г/г	5,5	0,8	3,0
Импорт товаров и услуг (ф.о.), % г/г	2,7	1,1	4,2
Уровень безработицы, %	4,8	4,9	4,8
Сальдо счета текущих операций, % ВВП	6,9	5,3	3,9
Инфляция ИПЦ, % среднегодовая	2,9	4,7	3,9
Инфляция ИПЦ, % дек/дек	4,3	4,1	3,9
Ключевая ставка ЦБ, %	7,75	7,00	6,75
Баланс федерального бюджета, % ВВП	2,6	2,5	1,7
Государственный долг, % ВВП на конец года	13,6	14,5	15,3
Курс доллара США, руб./долл. на конец года	69,5	65,0	61,0
Цена нефти марки Urals, долл./барр. среднегодовая	70,0	65,0	62,0

Источник информации: Morgan Stanley

15 октября. Опубликован очередной выпуск издания МВФ «Перспективы мировой экономики» (World Economic Outlook). По сравнению с предыдущими, июльскими, оценками прогноз роста мировой экономики на 2019 г. был пересмотрен в сторону понижения на 0,2 п.п. (до 3,0%), на 2020 г. – на 0,1 п.п. (до 3,4%) Основные факторы торможения роста в 2019 г. включают замедление динамики промышленного выпуска на фоне «торговых войн», падение темпов роста внутреннего спроса в Индии и Китае, рецессии в Аргентине и Турции. В целом, отмечается, что для более, чем половины стран мира темпы роста выпуска в 2019 г. будут ниже медианного значения за последние 25 лет.

В качестве основного риска для мировой экономики эксперты Фонда называют дальнейшую интенсификацию торговой войны США и Китая. Согласно их оценкам, прямой негативный эффект уже введенных и анонсированных мер на ВВП США в 2020 г. составит 0,2 п.п., на ВВП Китая – 1,2 п.п., на мировой ВВП в целом – 0,2 п.п. Вместе с тем, с учетом вклада протекционистских мер в рост неопределенности, а также в снижение совокупной факторной производительности ввиду подрыва глобальных цепочек добавленной стоимости, этот негативный эффект может достигать 0,6 п.п., 2,0 п.п. и 0,8 п.п. соответственно.

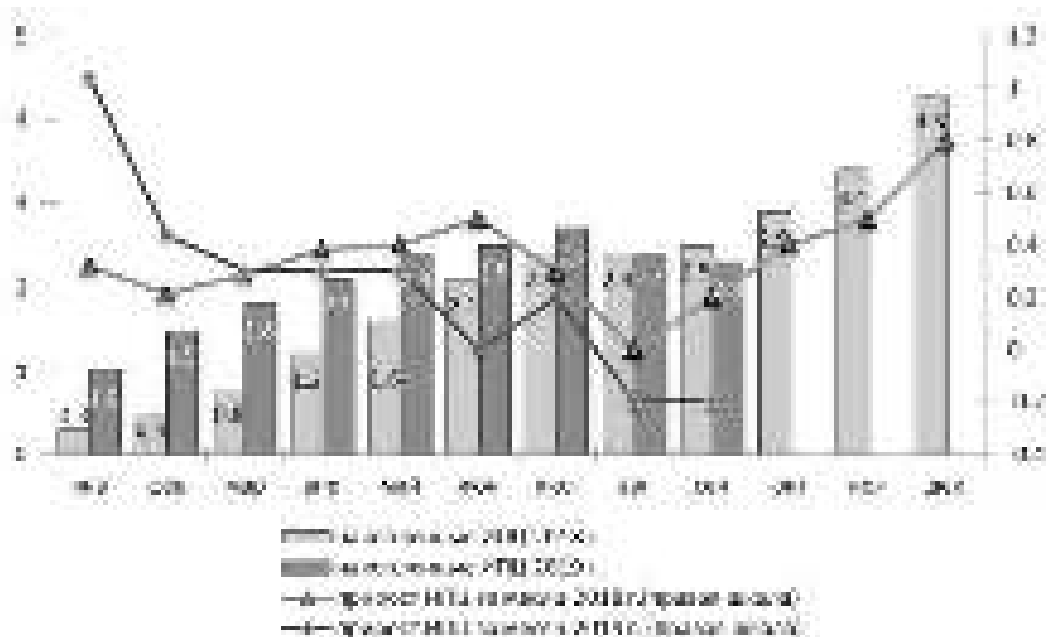
Среди других ключевых глобальных рисков МВФ упоминает увеличение уязвимостей финансовых систем развитых стран на фоне смягчения денежно-кредитной политики; тренд к снижению инфляции в развитых странах, что увеличивает бремя обслуживания госдолга; геополитические риски.

В отношении российской экономики, проектировки роста от МВФ практически не изменились (1,1% в 2019 г., 1,9 % в 2020 г.), несмотря на существенный негативный пересмотр прогноза нефтяных котировок. В качестве основных рекомендаций эксперты Фонда приводят дальнейшее смягчение денежно-кредитной политики, реализацию структурных реформ в сферах поддержки конкуренции, повышения гибкости рынка труда и совершенствования процесса госзакупок.

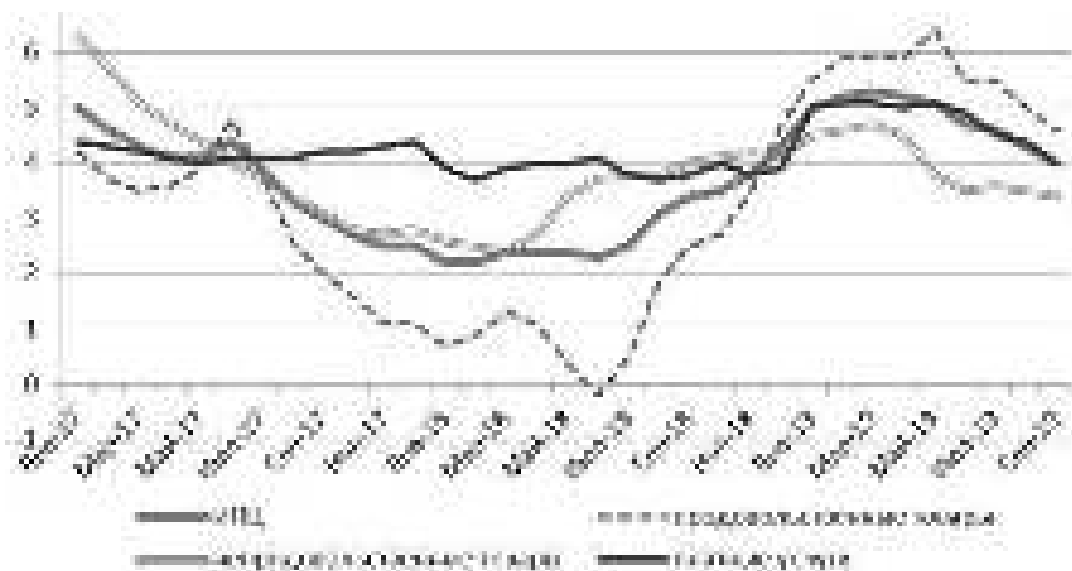
Инфляция

В сентябре 2019 года потребительские цены в среднем по России снизились на 0,2% по сравнению с прошлым месяцем, а за период с начала года прирост потребительских цен составил 2,3%. Отметим, что дефляция в России наблюдалась второй месяц подряд. Инфляция в годовом выражении снизилась до 4,0% против 4,3% месяцем ранее и максимума - 5,3%, зафиксированного по итогам марта 2019 года.

Продовольственные товары подешевели за отчетный месяц на 0,4%, тогда как за последние 12 месяцев продукты питания выросли в цене в среднем на 4,6%. Если рассматривать динамику цен на продукты питания без учета плодоовощной продукции, то в сентябре прирост цен составил 0,2% м./м. и 4,9% г./г. Прирост цен на непродовольственные товары в сентябре составил 0,2% м./м., 3,4% в годовом выражении. Цены на платные услуги в среднем за месяц снизились на 0,2% м./м. (+4,4% г./г.).

Рисунок 2. Динамика индекса потребительских цен (%)

Продолжившееся в отчетном месяце снижение годовой инфляции связано с удешевлением продуктов питания, среди которых, в первую очередь, стоит выделить плодоовощную продукцию. В среднем за месяц цены на фрукты и овощи снизились на 6,3%, а за последние 12 месяцев прирост цен составил всего 1,8%. Также заметный вклад в снижение ИПЦ внесла понижательная динамика цен на платные услуги, обусловленная действием как сезонных, так и ситуативных факторов.

Рисунок 3. Динамика подиндексов потребительских цен (% , г./г.)

Так, анализ показателей инфляции, очищенных от влияния сезонных факторов, показывает, что в сентябре продолжилось ослабление инфляционного давления, главным образом, за счет понижательной динамики цен на платные рыночные услуги. Напомним, что в предыдущие месяцы основной вклад в ослабление инфляционного давления вносила динамика цен на продовольственные и непродовольственные товары. В отчетном месяце в данных сегментах потребительского рынка также наблюдалось снижение темпов прироста цен практически до нулевых значений.

Слабый потребительский спрос продолжает оказывать сдерживающее влияние на инфляцию. Другой дезинфляционный фактор — укрепление рубля, наблюдавшееся с начала текущего года. При этом

инфляционные ожидания снижаются медленно, оставаясь на повышенном уровне.

В отсутствии инфляционных шоков тенденция к снижению инфляции в годовом выражении будет продолжаться до начала 2020 года. По итогам 2019 года мы ожидаем инфляцию на уровне 3,6-3,8%. Обновленный прогноз инфляции Банка России – 4,0-4,5% в 2019 году.

Рисунок 4. Динамика индексов потребительских цен, очищенных от сезонности (м./м., %)



Рисунок 5. Динамика потребительских цен, очищенных от сезонности, в отдельных сегментах потребительского рынка (м./м., %)

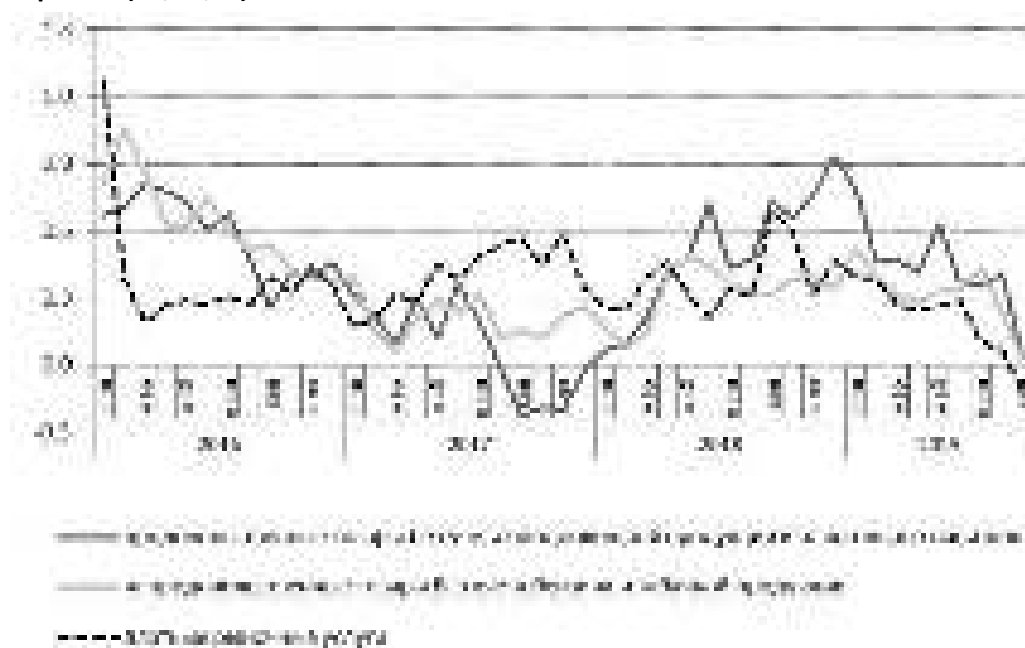
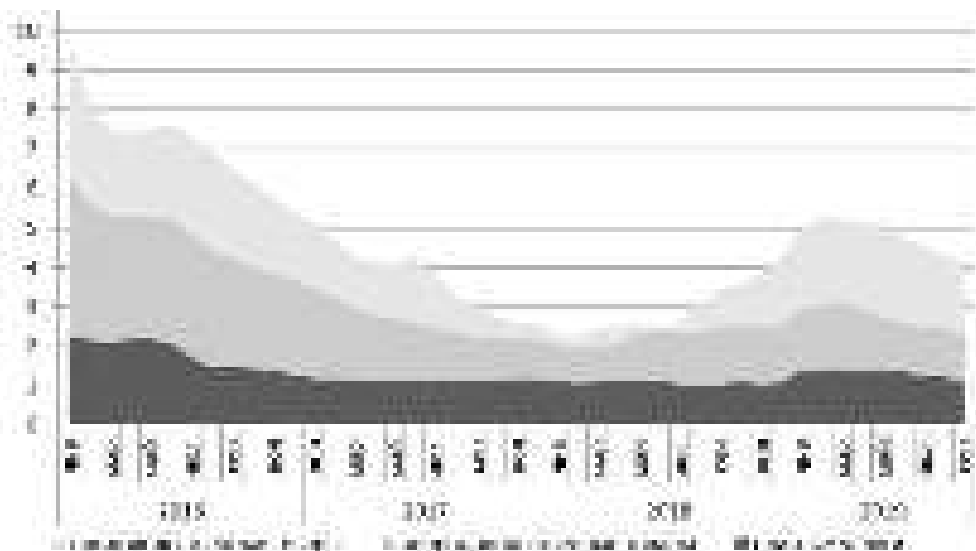


Рисунок 6. Вклад цен в отдельных сегментах потребительского рынка в ИПЦ (%, в годовом выражении)**Валовой внутренний продукт**

По предварительным данным Росстата, прирост ВВП во II кв. текущего года в годовом сопоставлении составил 0,9% после 0,5% в I кв. и 2,7% в IV кв. прошлого года. При этом по оценкам Минэкономразвития, прирост ВВП с исключением сезонности во II кв. составил 0,4% после сокращения на 0,2% в I кв. Значительное замедление роста ВВП в текущем году обусловлено слабой динамикой внутреннего спроса и относительно консервативной бюджетной и монетарной политикой. Кроме того, фактором замедления экономического роста остается слабый рост кредитования предприятий, а также ипотечного кредитования. При этом ослабление динамики внутреннего спроса способствовало быстрому снижению темпов инфляции, которые увеличились в начале года вследствие повышения НДС. Во II кв. дополнительным фактором замедления роста российской экономики стало ухудшение внешней конъюнктуры: падение как цен, так и физических объемов экспорта. При этом по оценке Минэкономразвития в июле и августе темпы роста ВВП ускорились до 1,8% и 1,6% соответственно после 0,8% в июне, а в январе-августе в целом прирост ВВП составил 1,1%. Основной вклад в ускорение экономического роста в июле-августе внесло улучшение динамики выпуска в промышленности и сельском хозяйстве. При этом розничная торговля, строительство и транспорт показали более слабую динамику, что выступило сдерживающим фактором для роста ВВП.

Рисунок 7. Очищенный от сезонности физический объем ВВП и индекс выпуска базовых отраслей ОКВЭД

Прирост выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе-августе составил

1,6%. Промышленное производство в январе-августе выросло на 2,6%, что несколько ниже прироста за 2018 г. в целом (2,9%). Добыча полезных ископаемых увеличилась на 3,8% относительно января-августа прошлого года, что объясняется главным образом эффектом низкой базы. В обрабатывающих отраслях в январе-августе прирост выпуска снизился до 2,1% по сравнению с 4,1% в январе-августе прошлого года и 2,6% в 2018 г. в целом. Замедление в обрабатывающем секторе объясняется в основном существенным падением выпуска в машиностроении. Обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха в январе-августе продемонстрировало прирост на 0,4%, а водоснабжение, водоотведение, сбор и утилизация отходов выросли на 1,8%.

Рисунок 8. Очищенный от сезонности физический объем промышленного производства



Потребление, инвестиции

В январе-августе текущего года темпы роста в розничной торговле снизились до 1,5% (2,8% в 2018 г.), а предоставление платных услуг населению сократилось на 1,0% (+1,4% в 2018 г.). Динамика инвестиций в основной капитал в первом полугодии текущего года также значительно замедлилась: темп прироста физического объема инвестиций снизился до 0,6% (0,5% в I кв. и 0,6% во II кв.) по сравнению с 4,3% за прошлый год в целом. Это объясняется главным образом завершением крупных инвестиционных проектов в конце прошлого года. В июле-августе инвестиции скорее всего также показали слабую динамику, поскольку в строительстве наблюдалась стагнация.

Таблица 20. Темпы роста выпуска по видам деятельности (% к соответствующему периоду предыдущего года)

	Июль-сент. 2019	2018	2017
ВВП	1,1	2,3	1,6
Базовый индекс ОКВ 1.1	1,6	2,9	2,4
Сельское хозяйство	1,6	-0,6	2,4
Промышленность, строительство	2,6	2,9	1,8
Добыча полезных ископаемых	2,8	4,1	2,8
Обрабатывающее производство	2,1	2,6	0,2
производство пищевых продуктов	4,2	4,9	5,6
производство текстильных изделий	-2,9	2,6	7,1
производство одежды	-3,0	4,1	2,8
производство мебели и изделий из кожи	-3,2	-3,7	4,3
обрабатывающее производство и производство изделий из дерева	1,7	10,6	2,2
производство бумаги и бумажных изделий	2,6	12,8	4,7
производство резины и пластмассовых изделий	0,4	1,8	0,8
производство химических веществ и продуктов	2,4	2,7	4,3
производство резиновых и пластмассовых изделий	1,2	2,4	1,9
производство изделий из текстиля, текстильных изделий и текстильных изделий	1,7	4,4	2,3
производство металлургического	1,3	1,7	-2,6
производство машин и оборудования	-4,4	-0,6	2,3
производство автотранспортных средств	1,2	12,3	12,9
производство других транспортных средств и оборудования	-16,6	-2,2	0,6
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	0,4	1,6	0,1
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1,8	2,6	-2,1
Строительство	0,2	5,3	-1,2
Грузооборот транспорта	1,1	2,9	5,4
Розничная торговля	1,9	2,6	1,3
Штатные услуги жилищного	-1,0	2,5	0,2
Штатские и жилищные услуги	1,6*	4,3	4,4

* 1-ые полугодие 2019 г./1-ое полугодие 2018 г.

Источник: Росстат, Минэкономразвития

Денежно-кредитная политика

На последнем заседании Совета директоров Банка России, состоявшемся 6 сентября 2019 года, было принято решение снизить ключевую ставку на 25 б.п., до 7,00% годовых. Данное решение в полной мере соответствовало ожиданиям экспертного сообщества. Принимая решение о направленности денежно-кредитной политики, Банк России учитывал наблюдаемое в последние месяцы устойчивое сокращение инфляции, которое опережало прогнозные темпы снижения ИПЦ. По заявлению регулятора, сдерживающее влияние на инфляцию оказывали динамика потребительского спроса, а также «временные дезинфляционные факторы, включая смещение сезонности в динамике цен на плодоовощную продукцию на фоне более раннего поступления нового урожая». При этом основные инфляционные риски связаны с повышенными и незакоренными инфляционными ожиданиями.

Также в соответствующем заявлении регулятора говорится, что «Банк России будет оценивать целесообразность дальнейшего снижения ключевой ставки на одном из ближайших заседаний Совета

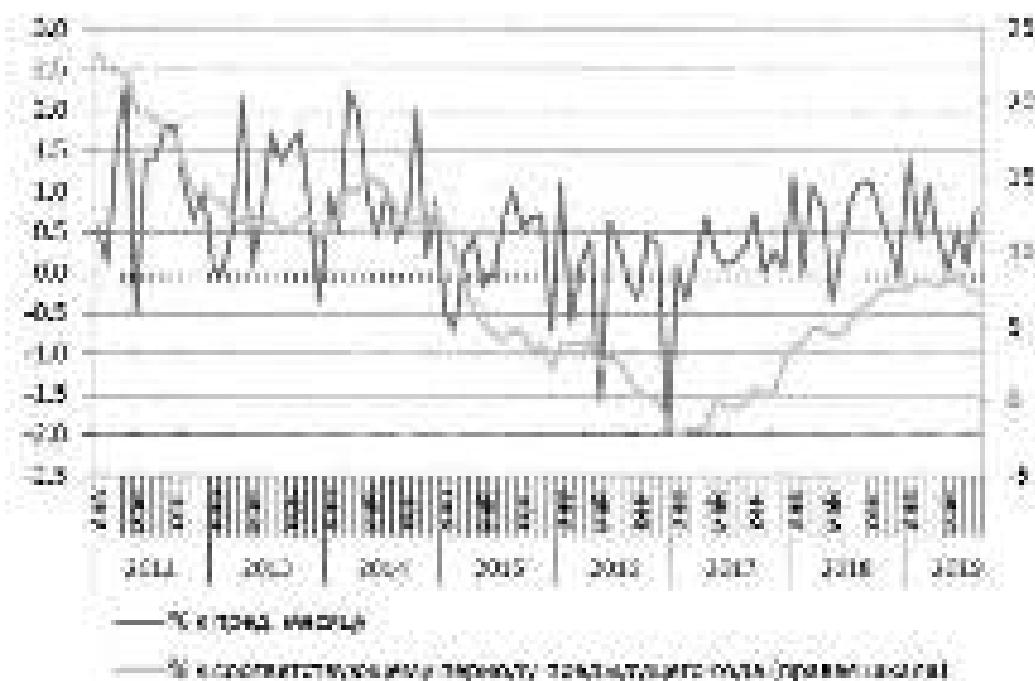
директоров». Добавим, что следующее заседание Совета директоров Банка России, на котором будет рассматриваться вопрос об уровне ключевой ставки, запланировано на 25 октября 2019 года. Учитывая продолжающееся снижение инфляции в годовом выражении (до 4,0% по итогам сентября), ожидается, что ключевая ставка вновь будет снижена.

Помимо решения по ключевой ставке, по итогам сентябрьского заседания Совета директоров Банк России опубликовал новый среднесрочный прогноз, согласно которому инфляция (д./д.) по итогам текущего года составит 4,0-4,5% (против 4,2-4,7% с предыдущей версии прогноза). С высокой долей вероятности можно заключить, что инфляция по итогам текущего года будет ниже прогноза Банка России (3,6-3,8%).

Динамика кредитования

После замедления роста корпоративного кредитования в апреле-июле текущего года, в августе наблюдалось оживление кредитования в данном сегменте рынка. Так, среднемесячный прирост в апреле - июле составил 0,3%, а в августе - 0,8%. В годовом выражении темп прироста кредитования реального сектора по итогам отчетного месяца составил 7,2% против 7,6% месяцем ранее.

Рисунок 9. Динамика кредитования корпоративного сектора



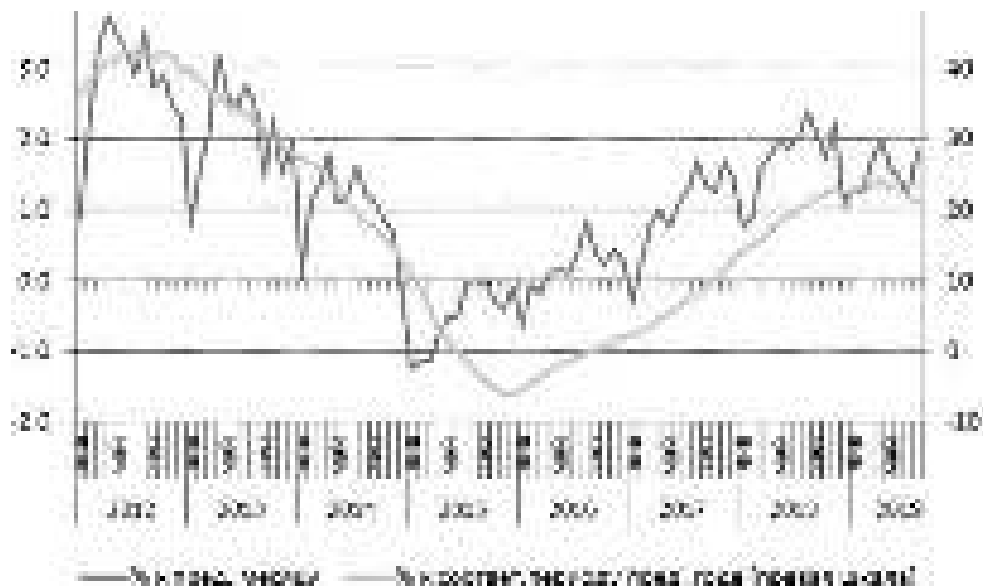
Темпы прироста кредитования населения (в % к предыдущему месяцу) устойчиво снижались в последние месяцы – с 2,0% в апреле до 1,2% в июле, тогда как в августе было зафиксировано сезонное ускорение роста потребительского кредитования. В годовом выражении рост объемов кредитования населения замедлился до 21,3% по итогам августа против максимума, зафиксированного в апреле 2019 года (23,9%). Новый понижательный тренд в динамике кредитования населения сформировался в условиях нестабильной динамики доходов населения, высокого уровня «закредитованности» граждан, а также в ответ на усилия регулятора, направленные на замедление роста необеспеченного потребительского кредитования. Напомним, что с начала 2018 года Банк России трижды повышал надбавки к коэффициентам риска в зависимости от полной стоимости кредита, что привело к увеличению запаса капитала банков на покрытие данных рисков. В июне 2019 года Банк России объявил о введении в регулирование показателя долговой нагрузки (ПДН) и о планах с 1 октября 2019 года установить надбавки к коэффициентам риска в зависимости от уровня ПДН и полной стоимости кредита. Эта мера, по мнению регулятора, «будет способствовать снижению стимулов банков к расширению необеспеченного потребительского кредитования за счет предоставления кредитов заемщикам с уже высоким ПДН».

Результаты исследований, посвященных оценке потребительских настроений россиян (в частности, ИПН Банка России), свидетельствуют о снижении потребительских настроений в июне-августе 2019 года. При

этом если говорить о кредитном поведении россиян, то все чаще мотивом обращения в банк за кредитом выступают финансовые сложности.

Ставки по кредитам, предоставленным физическим лицам, заметно снизились в начале текущего года. Далее в апреле – мае вновь наблюдался рост кредитных ставок, тогда как в июне - августе вновь было зафиксировано снижение стоимости заемных средств для населения.

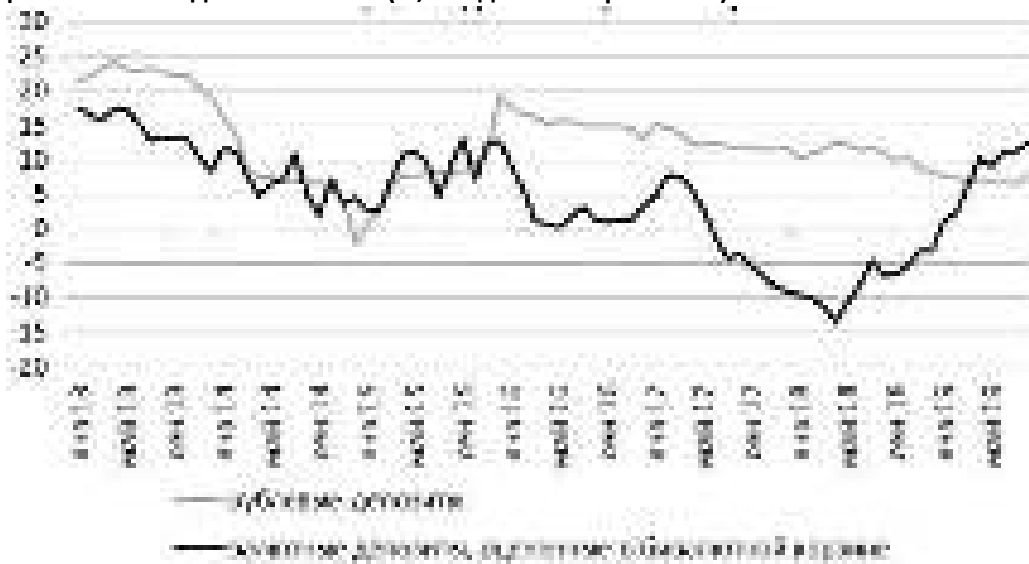
Рисунок 10. Динамика кредитования населения (с учетом курсовой переоценки)



Динамика депозитов населения

Рост объемов депозитов населения в национальной валюте ускорился в августе 2019 года (после длительного периода снижения) до 7,8% (г./г.) против 6,5% месяцем ранее. Одновременно с этим в августе продолжился рост объемов валютных депозитов, измеренных в единицах бивалютной корзины. В отчетном месяце темпы прироста данного показателя в годовом выражении выросли до 12,6% против 11,3% месяцем ранее и -3,2% по итогам прошлого года. Добавим, что в последние месяцы граждане предпочитали оформлять среднесрочные валютные депозиты, объем которых за последний год увеличился более чем на 50%. Напомним, что объемы валютных депозитов сокращались на протяжении полутора лет с середины 2017 года.

Согласно результатам мониторинга максимальной процентной ставки по вкладам в крупнейших банках, с середины марта 2019 года наблюдается плавное снижение указанной ставки. При этом реальные процентные ставки по депозитам находятся в положительной зоне.

Рисунок 11. Динамика вкладов населения (% в годовом выражении)

Состояние денежного рынка

В сентябре 2019 года сохранялась стабильная ситуация с ликвидностью на денежном рынке. Ставка межбанковского рынка составила в среднем за месяц 6,86%, находявшись ближе к нижней границе диапазона процентных ставок.

Задолженность кредитных организаций перед Банком России по традиционным инструментам предоставления рублевой ликвидности равнялась на конец сентября 0,2 трлн. руб.

В сентябре 2019 года Банк России провел один аукцион по размещению ОБР. По состоянию на начало октября 2019 года совокупный объем ОБР в обращении был равен 0,8 трлн. руб.

Финансовые рынки

Государственный долг

На 1 октября 2019 г. общий объем государственного внутреннего долга РФ, выраженного в государственных ценных бумагах (ОФЗ-ГСО), составил 9207,6 млрд. руб. и за сентябрь увеличился на 93,1 млрд. руб. или на 1,0% а с начала года на 1464,9 млрд. руб. или на 18,9%. Объем привлечения заимствований в ОФЗ на сентябрьских аукционах составил 90,5 млрд. руб. Кроме того, долг по ОФЗ-ИН возрос из-за индексирования номинала на 0,2 млрд. руб. Вместе с тем, в сентябре Минфин привлек средства по ОФЗ-н, в объеме 2,5 млрд. руб. Погашения внутреннего долга в сентябре не происходило. Внутренний долг в госбумагах с учетом госгарантий составил на 1 октября 10597,7 млрд. руб., в том числе в госгарантиях в национальной валюте – 1390,1 млрд. руб. Объем действующих рублевых госгарантий в сентябре сократился на 9,4 млрд. руб. Государственный внешний долг на 1 сентября (последние данные) сложился на уровне 53,9 млрд. долл., в том числе в еврооблигациях 41,0 млрд. долл., в госгарантиях в иностранной валюте – 11,9 млрд. долл. За август внешний госдолг чуть увеличился – на 0,06 млрд. долл., в основном за счет небольшого повышения объема действующих валютных госгарантий. В целом, за месяцев 2019 г. внешний долг вырос на 9,6% в долларах США и на 4,9% в рублевом эквиваленте (на 1 сентября составив 3583,0 млрд. руб.). В соответствии с поправками к госбюджету на 2019-21 гг. (Федеральный закон № 175-ФЗ от 18.07.2019), внутренние заимствования в ОФЗ на 2019 г. предусмотрены в объеме 2280,1 млрд. руб. при погашениях 713,5 млрд. руб., так что чистые заимствования должны составить 1566,6 млрд. руб. (вместо 1705 млрд. руб., предусмотренных в исходной версии бюджета). Внешние заимствования в еврооблигациях в 2019 г., в соответствии с принятыми в бюджет поправками, планируется привлечь в объеме 3,84 млрд. долл., (ранее намечалось 3,0 млрд. долл.). При благоприятной конъюнктуре

предусмотрены привлечения сверх этих значений, в целях обмена еврооблигаций в объеме до 4 млрд. долл., с улучшением показателей доходности и ликвидности обращающихся выпусков. Однако погашения этой компоненты внешнего долга в 2019 г. преобладают: по последней версии бюджета, при привлечении в эквиваленте 248,3 млрд. руб., погашения должны составить 403,2 млрд. руб.

Информация об аукционах по размещению ОФЗ

В сентябре Минфин РФ провел шесть аукционов по размещению ОФЗ, на которых были предложены ОФЗ-ПД (с постоянным купонным доходом), ОФЗ-ПК (с переменным купоном) и ОФЗ-ИН (с индексацией номинала). ОФЗ-ПД были представлены выпуском 26225, размещаемым с 2018 г. (15-летним, с купоном 7,25%) и выпусками 2019 г.: 6-летним 26229 с купоном 7,15% и 20-летним 26230 с купоном 7,7%. Из ОФЗ-ПК размещался только августовский выпуск серии 24020, переменная ставка купона которого определяется как среднее арифметическое значений ставок RUONIA за семь дней до даты определения процентной ставки; ставка публикуется за 2 дня до выплаты купона. В отличие от предыдущих выпусков ОФЗ-ПК, ставка по 24020 не использует значений RUONIA с существенным лагом. В сентябре среднее значение ставки RUONIA сложилось на уровне 6,83%. ОФЗ-ИН были представлены выпуском 52002, размещаемым с 2018 г. Совокупный объем размещения на сентябрьских аукционах составил 90,5 млрд. руб. Коэффициент активности (совокупный спрос по отношению к предложению) составил 0,77 (по причине объемного предложения; в августе указанный коэффициент был равен 1,8), а коэффициент размещения (отношение размещенного объема к предложению) – 0,18 (месяцем ранее – 1,0). Средневзвешенный срок до погашения гособлигаций, размещенных на сентябрьских аукционах, составил 10,4 года (в августе – 6,6 лет).

Внутренний долговой рынок

В структуре государственного внутреннего долга в ценных бумагах доминируют ОФЗ, их совокупный объем к 1 октября сложился на уровне 8844,9 млрд. руб. (остальную часть внутреннего долга в ценных бумагах составляют ГСО). В 2019 г. формирование нового госдолга осуществляется в основном за счет ликвидных выпусков ОФЗ-ПД, ОФЗПК, и ОФЗ-ИН. ОФЗ для населения (ОФЗ-н), в совокупном объеме 59,9 млрд. руб. (на 1 октября), с чистым приростом за 9 месяцев 2019 г. на уровне 4,2 млрд. долл., в формировании госдолга играют незначительную роль. Относительно небольшую долю (при объеме 378 млрд. руб. на 1.09) занимают малоликвидные ОФЗ-АД (с амортизацией долга); более половины их объема формирует специальный выпуск, организованный в рамках санации Банка Москвы.

Среднее значение доходности государственных облигаций, выраженное индексом Cbonds-GBI RU YTM eff, в сентябре составило 6,97%, что ниже августовского значения на 25 б.п.

Доля нерезидентов на рынке ОФЗ, по данным ЦБ РФ, на 1 октября составила 29,0% и за сентябрь снизилась на 0,7 п.п.

На 1 октября объем рынка региональных и муниципальных облигаций составил 698,5 млрд. руб. и за месяц потерял 1,0% или 7,0 млрд. руб. В сентябре один российский регион – Московская область – отметил выпуск облигаций, проведя доразмещение трехлетнего амортизационного выпуска объемом 12,5 млрд. руб., с купоном 7,5% и доходностью по цене отсечения 7,45%.

Средневзвешенная доходность субфедеральных облигаций по индексу Cbonds-Muni (эффективная) в сентябре составила 7,55% и снизилась на 27 б.п. по сравнению с августом.

Объем рынка корпоративных облигаций к концу июля составил 12844,1 млрд. руб. и за месяц вырос на 48,9 млрд. руб. или 0,4%, а с начала года прибавил 7,6%.

Из крупных размещений сентября можно отметить, в частности, 2-летний выпуск Сбербанка объемом 25 млрд. руб., с доходностью первичного размещения 7,17% и 10-летний выпуск СУЭК-Финанс, объемом 21 млрд. руб., доходность п.р. которого составила 7,64%.

Рисунок 12. Индикаторы доходности облигаций в 2017-2019 гг.



Источник информации: Cbonds

Средневзвешенная доходность рынка корпоративных облигаций по индексу IFXCbonds (эффективная) в сентябре сложилась на уровне 7,57%, что ниже на 30 б.п. показателя предыдущего месяца.

Международные финансовые рынки

Среднемесячные доходности казначейских облигаций США в сентябре изменились мало по сравнению с предыдущим месяцем. Средняя доходность десятилетних казначейских облигаций США за сентябрь составила 1,64%, что выше на 8 б.п. значения августа, доходность пятилетних бумаг составила 1,59%, что также выше на 8 б.п. августовского показателя. В сентябре динамика мировых фондовых рынков была в целом положительной. Оптимизму инвесторов способствовали: некоторые успехи в американско-китайских торговых переговорах; снижение ставки ФРС на 25 б.п., до 1,75-2,0%; снижение ставки по депозитам ЕЦБ на 10 б.п. до уровня -0,5% годовых. Европейский регулятор также объявил о возобновлении выкупа активов в объеме 20 млрд. евро в месяц с 1 ноября.

Рисунок 13. Доходности казначейских облигаций США в 2017-2019 гг.



Источник информации: Cbonds

По итогам сентября американский индекс DJIA вырос на 1,7%, британский FTSE 100 повысился на 2,8%,

немецкий DAX 30 – на 4,1%, японский NIKKEI 225 прибавил 5,1%, китайский SSE Composite – 0,7%. Индекс МосБиржи в сентябре немного повысился (+0,3%), долларový индекс РТС, выраженный в долларах, вырос на 3,1%.

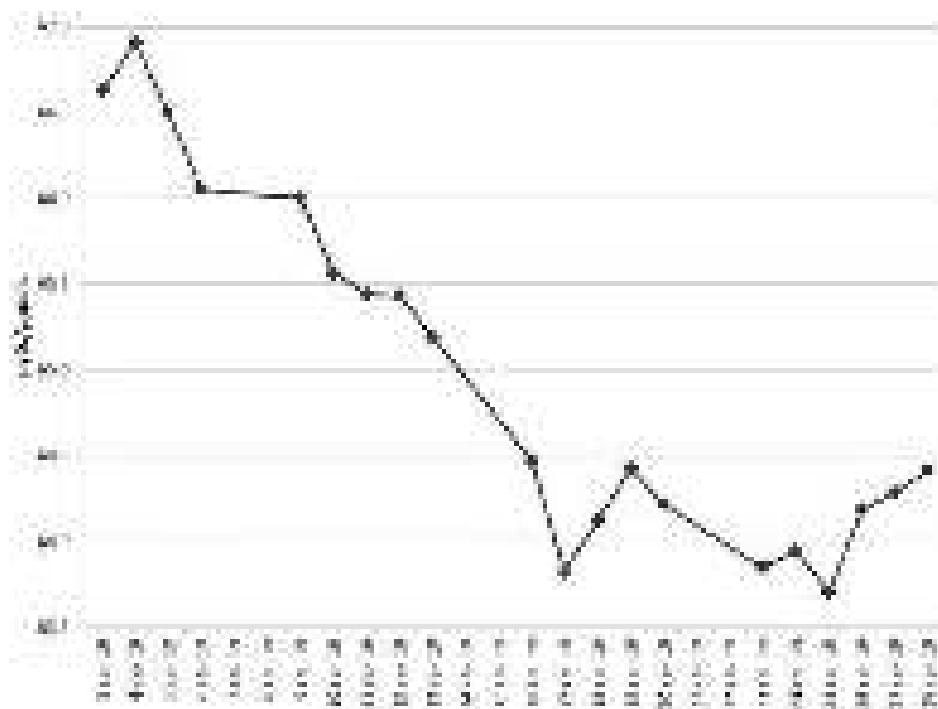
Рынок российских еврооблигаций

В сентябре доходности российских суверенных еврооблигаций снизились по сравнению с августом, причем заметнее, чем средние доходности по формирующимся рынкам. Среднемесячное значение доходности суверенных (долларовых) еврооблигаций по индексу Euro-Cbonds Sovereign Russia YTM eff составило 3,78%, что на 18 б.п. ниже значения предыдущего месяца. Общий индекс доходности суверенных долларовых еврооблигаций по развивающимся рынкам Euro-Cbonds Sovereign EM YTM eff в сентябре понизился на 8 б.п., составив 3,60%. Объем рынка российских корпоративных еврооблигаций на 1 октября сложился на уровне 102,4 млрд. долл., и за месяц возрос на 1,7%, демонстрируя возобновление позитивной динамики; при этом снижение с начала года составило 6,4%; в сентябре среди крупных размещений можно отметить выпуск 5-летний Северстали объемом 0,8 млрд. долл., с доходностью первичного размещения 3,17%; 7-летний выпуск ГТЛК объемом 0,55 млрд. долл., с доходностью п.р. 5,01%.

Валютный рынок

Средний курс рубля к доллару в сентябре сложился на уровне 64,98 руб./долл.; номинальное укрепление по сравнению с августом составило 0,8%. Повышательное давление на курс российской валюты оказывало снижение ключевой ставки ФРС, рост цен на нефть после атаки на объекты нефтяной инфраструктуры Саудовской Аравии, уменьшение объема покупок валюты Банком России (см. ниже). Укрепление сдерживалось смягчением денежно-кредитной политики Банка России и общим ростом опасений инвесторов по поводу торможения мировой экономики, который ассоциируется с эффектом «бегства в качество» - повышением вложений в активы, номинированные в резервных валютах. Внутримесячная динамика курса доллара была в целом понижающей; по состоянию на конец сентября он составил 64,42 руб. против 66,49 руб. на конец августа. Реальное укрепление рубля к доллару по сравнению с августом сложилось в размере 0,6%, по сравнению с декабрем - 3,6 %.

Рисунок 14. Динамика курса доллара в сентябре 2019г.



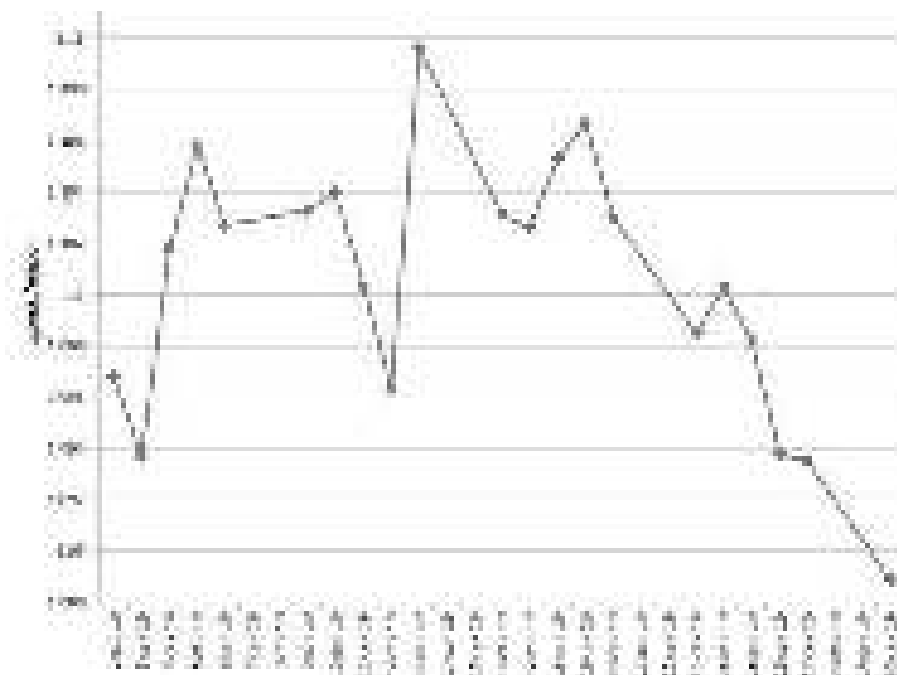
Средний курс рубля к евро в сентябре сложился на уровне 71,61 руб./евро (укрепление на 1,8% по отношению к августовскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 70,32 руб. против 73,38 руб. на конец августа. Реальный курс рубля к евро в сентябре повысился на 1,4% по сравнению с августом и

на 7,2% - по сравнению с декабрем. В свою очередь, в реальном эффективном выражении укрепление рубля по сравнению с августом составило 1,0%, а по сравнению с декабрем – 5,5%.

Мировой валютный рынок

Среднемесячный курс евро к доллару в сентябре составил 1,102 долл./евро; номинальное ослабление по сравнению с августом сложилось в размере 1,0%. Динамика курса характеризовалась высокой волатильностью в первые две декады месяца на фоне смягчения денежно-кредитной политики ЕЦБ (снижение ключевой ставки и анонсирование возобновления программы «количественного смягчения» с 1 ноября) и ФРС (снижение базовой ставки по федеральным фондам), после чего он вышел на траекторию уменьшения после выхода данных по опережающим индикаторам выпуска, указавших на дальнейшее торможение экономической активности в Еврозоне (особенно в Германии); по состоянию на конец месяца курс составил 1,089 долл. (против 1,104 долл. на конец августа).

Рисунок 15. Динамика курса евро к доллару в сентябре 2019г.



В краткосрочной перспективе, преобладают риски дальнейшего снижения курса евро. Хотя рынки ожидают дальнейшего снижения ставки ФРС по федеральным фондам до конца года (как минимум на 25 б.п. с вероятностью 93%, исходя из данных по фьючерсным котировкам), вероятно и дальнейшее смягчение политики ЕЦБ на фоне ухудшения ситуации в европейской экономике и разрастания торговых войн; кроме того, существенными остаются риски выхода Великобритании из ЕС без достижения соглашения о будущем формате экономического сотрудничества, что, по оценкам ОЭСР, привело бы к дополнительному торможению темпов роста ВВП Еврозоны в 2020 г. на 0,4-0,5 п.п.

Внутренний валютный рынок

На фоне укрепления рубля по отношению к доллару и евро, стоимость бивалютной корзины в сентябре несколько снизилась; ее среднее значение сложилось в размере 67,93 руб., что на 98 коп. меньше, чем в августе. На конец месяца стоимость бивалютной корзины составила 67,07 руб.

Рисунок 16. Динамика стоимости бивалютной корзины



В сентябре Банк России продолжил приобретение иностранной валюты на открытом рынке в интересах Министерства финансов РФ. Общий объем таких покупок, обеспечивающих предусмотренную бюджетным правилом конвертацию «избыточных» (полученных от превышения ценами на нефть заложенного в бюджетный прогноз показателя 41,6 долл./барр.) нефтегазовых доходов федерального бюджета, за сентябрь 2019 г. составил 3,96 млрд. долл. против 4,61 млрд. долл. в августе. До 4 октября проводились операции в объеме 8,9 млрд. руб. за рабочий день; в период с 7 октября по 7 ноября покупка составит 9,2 млрд. руб. за рабочий день. Волатильность в паре рубль-доллар в сентябре снизилась по сравнению с августом на 6%, а в паре рубль-евро – на 31%; волатильность стоимости бивалютной корзины уменьшилась на 21%. Значение среднедневного оборота биржевых торгов долларами сократилось в сентябре на 19,9% по сравнению с августом, до 2,93 млрд. долл.; торгов евро - на 1,8%, до 0,69 млрд. евро.⁷

Выводы:

- В сентябре 2019 года потребительские цены в среднем по России снизились на 0,2% по сравнению с прошлым месяцем, а за период с начала года прирост потребительских цен составил 2,3%. Отметим, что дефляция в России наблюдалась второй месяц подряд. Инфляция в годовом выражении снизилась до 4,0% против 4,3% месяцем ранее и максимума - 5,3%, зафиксированного по итогам марта 2019 года.
- По предварительным данным Росстата, прирост ВВП во II кв. текущего года в годовом сопоставлении составил 0,9% после 0,5% в I кв. и 2,7% в IV кв. прошлого года. При этом ослабление динамики внутреннего спроса способствовало быстрому снижению темпов инфляции, которые увеличились в начале года вследствие повышения НДС.
- 6 сентября 2019 года, было принято решение снизить ключевую ставку на 25 б.п., до 7,00% годовых.

Средний курс рубля к доллару в сентябре сложился на уровне 64,98 руб./долл.; номинальное укрепление по сравнению с августом составило 0,8%.

⁷Источник информации: http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2019_10.pdf

4.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

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

- жилая;
- общественно-деловая;

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- промышленная недвижимость:
 - заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
 - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
 - паркинги, гаражи, автосервисы;
 - склады, складские помещения.

4. недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

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

4.2. ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В ХАБАРОВСКОМ КРАЕ В НОЯБРЕ 2019г.⁸

Цены на жилую недвижимость в Хабаровске

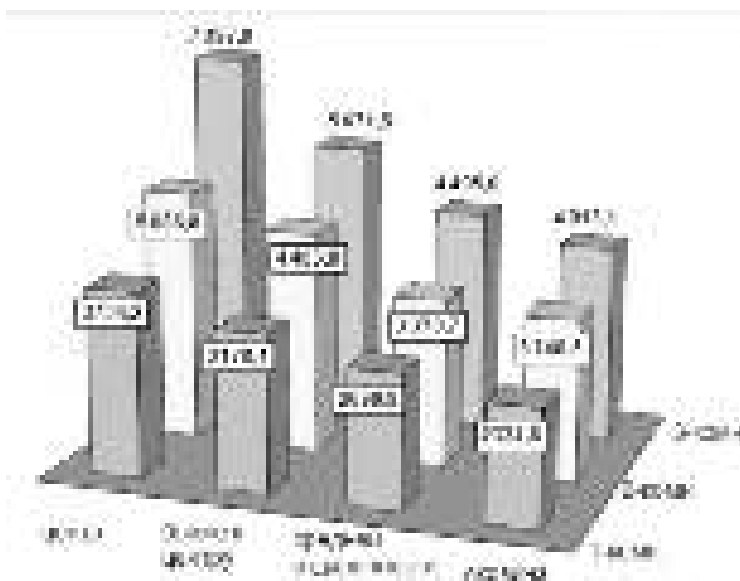
Бурный рост рынка жилья в Хабаровске в августе – сентябре на 2,8% сменился затишьем. Средняя цена квадратного метра по городу в октябре выросла всего на 28 рублей. К началу ноября квадратный метр жилья в городе стал предлагаться на продажу в среднем по 83 276,2 рубля.

⁸ Источник информации: <https://www.dvnovosti.ru/khab/2019/11/01/106430/>

Основными зонами роста в октябре стали центр города и его окраины, где средние цены стали выше на 2% и 1,9% соответственно. В центре наиболее значительно подорожал квадратный метр у одно— и двухкомнатных квартир новой планировки (6,4% и 8,3% соответственно). В итоге самые дорогие квадратные метры стали предлагаться на продажу в сегменте двухкомнатных квартир новой планировки в центре по средней цене 117 289 рубля. Но встречаются и квартиры с ценой квадратного метра более 200 тысяч рублей, а это уже совсем близко к московским ценам.

Активно дорожал в октябре квадратный метр у квартир новой планировки на окраинах города: у однокомнатных он вырос в цене на 8,1%, у двухкомнатных — на 3%, и на 2,1% у трехкомнатных. Квартиры новой планировки были поддержаны на окраинах дружным ростом цен квадратного метра и «хрущевками»: у однокомнатных рост составил в среднем 3,7%, у двухкомнатных — 1,6%, и на 3,6% у трехкомнатных. Подорожал здесь квадрат и у одно— и двухкомнатных квартир улучшенной планировки (5% и 1% соответственно).

Рисунок 17. Средняя стоимость квартир на 01.11.2019, в тыс.руб.



Наибольшим спросом на рынке в октябре пользовались, видимо, двухкомнатные квартиры. Об этом говорит стабильный рост цен на квадратный метр у них. В среднем по городу он составил за месяц 1,4%. На окраинах у таких квартир квадрат подорожал в среднем на 1,9%, в средней отдаленности — на 3,6%, а в центре — на 5,2%. Дешевел он только у двухкомнатных «сталинок». В итоге самый дешевый квадратный метр жилья в октябре стал предлагаться на продажу в сегменте двухкомнатных «сталинок» в средней отдаленности от центра по цене 36 766 рублей. А вот на окраинах можно встретить предложения с ценой квадрата меньше 20 тысяч рублей.

Снизилась за месяц средние цены и на квадратный метр у квартир новой планировки ближе к центру города. Здесь преобладают предложения на продажу квартир в районах массовой застройки последних лет (Рабочий городок, Сусоева – Вахова). Видимо, в октябре ниже стал спрос на такие квартиры. В результате за месяц в этом районе престижности квадратный метр у однокомнатных новой планировки стал дешевле на 3,5%, у двухкомнатных — на 0,8% и на 1% у трехкомнатных.

Такая же тенденция снижения в районе престижности ближе к центру была отмечена в октябре у одно— и трехкомнатных «хрущевок» (–9,6% и –5,4%) и «брежневок» (–10,5% и –2%).

Таблица 21. Средняя стоимость квадратного метра квартир в октябре 2019 г., в руб.

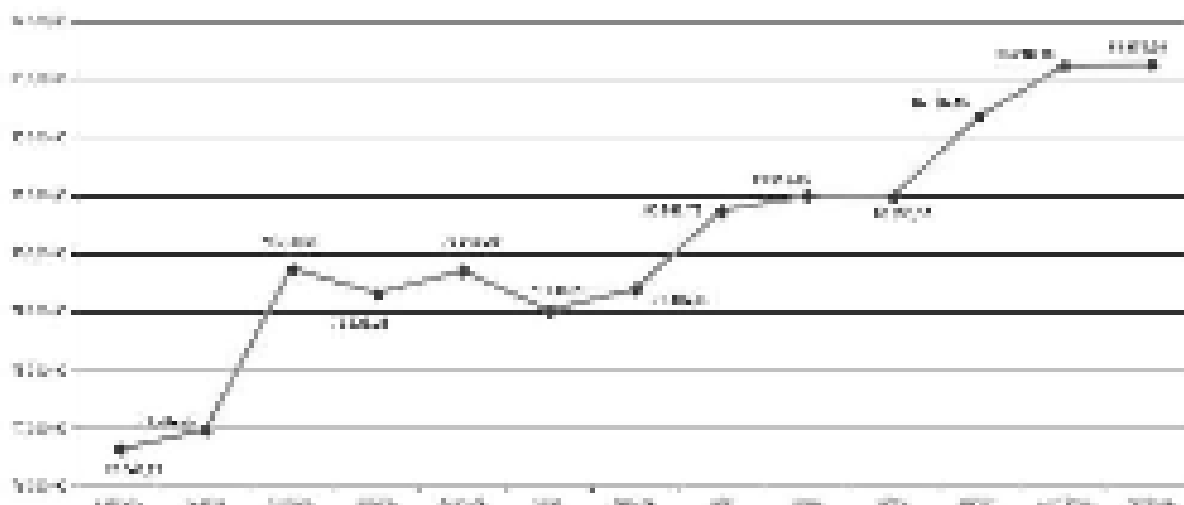
Категория жилья	Центр	Ближе к центру	В средней отдаленности	Окраина
Малосемейки	93 288,59	95 546,45	53 854,17	77 604,17
Новой планировки	113 730,86	90 999,39	76 475,57	76 026,52
Сталинки	85 421,05	56 758,41	51 701,03	51 225,41
Улучшенной планировки	87 217,96	76 835,48	70 956,55	63 244,65
Хрущевки	88 978,07	77 733,22	79 379,86	69 886,46

Хочу обрадовать потенциальных покупателей жилья в Хабаровске. За месяц средняя стоимость квартир в городе стала ниже на 0,8%, опустившись с 4 134 до 4 100 рублей, а медианная цена упала еще значительно — на 1,3% (с 3 800 до 3 750 рублей).

Наиболее значительное снижение цен на квартиры было отмечено в городе у одно— и двухкомнатных квартир (–2,9% и –1,2%).

Среди районов престижности лидерами снижения цен стал район престижности средней отдаленности (–6,4%). Здесь погоду определили самые многочисленные квартиры новой планировки, в том числе однокомнатные квартиры этой планировки здесь стали предлагать дешевле на 10,2%, двухкомнатные — на 1,6%, а трехкомнатные — на 5,7%. Их поддержали одно— и трехкомнатные «брежневки» (–8,1% и –3,1% соответственно) и двухкомнатные «хрущевки» (–20,7%).

На окраинах города квартиры в среднем подешевели на 1,2%, и произошло это благодаря однокомнатным квартирам новой планировки (–3,9%), двух— и трехкомнатным квартирам улучшенной планировки (–2,7% и –0,7% соответственно).

Рисунок 18. Динамика стоимости квадратного метра жилья на вторичном рынке Хабаровска на 01.11.2019, в руб.

Ближе к центру жилье стало дешевле в среднем на 0,5% в основном за счет однокомнатных квартир новой планировки (–3,7%), а также одно— и трехкомнатных «брежневок» (в среднем –7,2%) и «хрущевок» (–8,5%).

В центре города средние цены стали ниже лишь на 0,2% из-за снижения цен предложения на двух— и трехкомнатные «брежневки» (–6,6%), однокомнатные «хрущевки» (–0,8%), но главным образом из-за потерявших в средней цене трехкомнатных квартир новой планировки (–0,7%).

Самыми доступными по цене в октябре были двухкомнатные квартиры в двухэтажных деревянных домах в средней отдаленности от центра города по средней цене 1 миллион 648 тысяч рублей. Еще дешевле стоят однокомнатные малосемейки, у которых средняя цена начинается от 1 миллиона 300 тысяч рублей. А самую дешевую однокомнатную квартиру общей площадью 25 квадратных метров можно найти по цене от 385 тысяч рублей в деревянном двухэтажном доме на Красной Речке.

Несмотря на такую радостную для покупателей картину снижения цен, в ряде сегментов рынка, где сохраняется наибольший спрос на квартиры, цены в октябре выросли. Так одно— и двухкомнатные квартиры новой планировки в центре города стали предлагать на продажу дороже на 10,2% и 8,9% соответственно. Ближе к центру города двух— и трехкомнатные квартиры новой планировки подорожали на 0,8% и 1,3%, а на окраинах на 3,4% и 6% соответственно.⁹

Классификация жилой недвижимости

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости - 2018» под редакцией Лейфера Л.А. Жилая недвижимость классифицируется следующим образом:

1. Старый фонд, в том числе:

Старый фонд. Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.

Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30х гг. Дома отличаются лаконизмом архитектурно - планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.

Народные стройки. Годы постройки - середина 50х годов XX века. Материал стен - кирпич, шлакоблок, реже - бревенчатые. Перекрытия - часто деревянные. Высотность - двух - трехэтажные. Отопление чаще всего от системы АГВ. Горячее водоснабжение может быть от АГВ или газовой колонки.

2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:

Сталинки (полногабаритные квартиры). Дома, построенные в период с начала 30-х конец 50-х годов для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м трёхкомнатные и до 40 кв.м однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы раздельные.

Хрущёвки. Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту, 4-или 5-этажные дома.

Основной строительный материал - железобетонные блоки, реже - кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущевках осуществляется от газовых колонок.

Брежневки. Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг., строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная - от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущевки, за счёт планировки комнат, раздельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют.

Бывшие общежития, коммунальные квартиры. Приватизированные общежития, квартиры в которых представляют собой комнаты без удобств; места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития.

Коммунальная квартира - квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум и более пользователям и/или собственникам, не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно

⁹ <https://www.dvnovosti.ru/khab/2019/11/01/106430/>

использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования

Гостинки (малосемейки). Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может размещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 квадратных метров в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.

Стандартная (современная, типовая) планировка. Дома следующего (после хрущёвского- брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв.м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв.м (1-комнатных) до 81 кв.м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных — смежноизолированные, имеются балконы и лоджии.

Улучшенная планировка. Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв.м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка - 2,5 м.

3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:

Современное жилье эконом - класса. Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной - от 44 кв. м, 3-комнатной - от 56 кв. м, 4-комнатной - от 70 кв. м, 5-комнатной - от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.

Современное жилье комфорт-класса. Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах — 2,7-2,8 м. Площадь — больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиры начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные — от 53 кв. м, трехкомнатные — от 65 кв. м. Площадь кухни — от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.

4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:

Современное жилье бизнес - класса. Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны

отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса часто отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».

Современное элитное жилье. Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв.м, двухкомнатных - от 80 кв.м, трехкомнатных - от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни- столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами: это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт- паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.

Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры). Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатами для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.

Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле. Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв. м, 5 и более комнат.

В результате проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что здание, в котором располагается оцениваемая жилая квартира, по своим параметрам соответствует массовому жилью советской постройки.

Цены на недвижимость в Комсомольске-на-Амуре в октябре 2019г.

В октябре 2019 г. мы проанализировали цены в Комсомольске-на-Амуре на квартиры, торговые площади, аренду офисных помещений, аренду торговых площадей. Расчет проводился автоматически по нашей собственной методике. Были учтены цены из объявлений, размещенных на Росриэлте пользователями в последние 3 месяца. Оценку достоверности данных вы можете провести самостоятельно. Для этого мы отмечаем количество объявлений, участвующих в расчете: чем их больше, тем выше достоверность данных.

Так как средние цены рассчитываются ежемесячно, то все данные представлены в динамике: отмечено изменение цены в Комсомольске-на-Амуре за месяц, с начала года и за год. В архиве вы можете найти данные за конкретный год/месяц.

Мы предоставляем возможность сравнить цены на недвижимость Комсомольска-на-Амуре с другими городами.¹⁰

Таблица 22. Обзор цен на недвижимость в Комсомольске-на-Амуре в октябре 2019 г.

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2019 г.	Изменение за год	Количество объявлений
Продажа					
Квартиры	35 386 руб./м2	-5.7 %	+1.29 %	+9.14 %	27
- Вторичка	36 803 руб./м2	-6.81 %	+1.91 %	+12.9 %	21
Торговые площади	56 589 руб./м2	-15.48 %	-43.49 %	+7.02 %	6
Аренда					
Офисы	5 949 руб./м2/год	0 %	0 %	+15.29 %	7
Торговые площади	10 020 руб./м2/год	-9.24 %	+21.01 %	+13.22 %	6

Источник информации: сайт rosrealt.ru

Анализ цен предложений

Анализ цен предложений на квартиры в РП Солнечном, Хабаровского края в октябре- ноябре 2019 года

Оценщиком были исследованы объекты по продаже вторичной недвижимости (жилых квартир) в РП Солнечный, Хабаровского края, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к продаже на открытом рынке по состоянию на октябрь-ноябрь 2019 года. Анализ цены предложения за 1 кв.м общей площади сходных с оцениваемыми объектов может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 23. Анализ цены предложений по продаже двухкомнатных квартир

Материал стен	Этаж	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв.м.	Цена за объект	Цена за кв.м.
Кирпич	5/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А	https://www.dofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1704271368	47,00	1 000 000	21 277
Кирпич	4/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22/1	https://www.dofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1494436674	43,00	820 000	19 070
Кирпич	4/9	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, 33	https://www.dofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-266338383	32,00	680 000	21 250

¹⁰<https://rosrealt.ru/Habarovsk/cena>

Материал стен	Этаж	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв.м.	Цена за объект	Цена за кв.м.
Кирпич	4/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9а	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1923258340	45,00	850 000	18 889
Кирпич	2/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.8в	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1560850862	45,60	850 000	18 640
Панель	8/9	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.19	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1224098989	50,00	1 100 000	22 000
Кирпич	5/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1285156043	48,30	1 300 000	26 915
Кирпич	1/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, 26а	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-264260422	44	650 000	14 773
Нижняя граница						14 773
Верхняя граница						26 915
Среднее значение						20 352

Как показал анализ, стоимость предложения продажи вторичной недвижимости (жилых квартир) в РП Солнечный варьируется от 14 773 до 26 915 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 20 352 руб. /кв. м. Далее в расчетах будет использована часть подобранных ofert, как наиболее сопоставимая по своим основным количественным и качественным характеристикам с объектом оценки.

4.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, показал, что объем информации, отвечающий требованиям полноты и репрезентативности на дату оценки достаточен. Оценщиками выявлены объекты-аналоги, имеющие сходные характеристики с

оцениваемым объектом недвижимого имущества.

В данном разделе оценщиками приводится обоснование значений основных ценообразующих факторов, выявленных в ходе проведенного анализа рынка и оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Цена сделки определяется составом передаваемых имущественных прав. Право собственности на квартиру у дольщика может возникнуть только после того, как дом будет сдан госкомиссии и зарегистрирован как объект недвижимости. Заключив договор о долевом участии в строительстве, дольщик имеет субъективное право требовать предоставления ему конкретной квартиры в доме по окончании строительства этого дома. Как правило, оформленные в собственность квартиры продаются дороже, чем квартиры с правом требования, схожие по остальным характеристикам.

Значение возможного влияния данного ценообразующего фактора, определяется оценщиком с помощью данных Справочника оценщика недвижимости – 2016. «Квартиры» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2016 г., раздел 6. «Влияние условий продажи на цены сделок», подраздел 6.2. элемент сравнения – передаваемые имущественные права стр. 345, табл. 133.

Таблица 24. Значение корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование объектов, работ, услуг	Стоимость в рублях	Доплаты за проезд на территории	Доплаты за проезд на территории
1. Услуги по перевозке пассажиров и багажа легковым такси, осуществляемым с 01.01.2019 года по 31.12.2019 года включительно			
1.1 Услуги по перевозке пассажиров и багажа легковым такси, осуществляемым с 01.01.2019 года по 31.12.2019 года включительно	1 000	11,00	0,00
1.2 Услуги по перевозке пассажиров и багажа легковым такси, осуществляемым с 01.01.2019 года по 31.12.2019 года включительно	1 000	0,00	0,00

Источники информации: Справочник оценщика недвижимости-2016 «Квартиры» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2016 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 345, табл. 133.

Таблица 25. Матрица коэффициентов

		2010		
		as a % of sales	as a % of sales (100% = 1.00) as a % of sales	as a % of sales (100% = 1.00) as a % of sales
2010	Operating income	10.1%	0.101	1.01
	Operating expenses	89.9%	0.899	0.99
	Operating profit	10.1%	0.101	1.01

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2016 «Квартиры» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2016 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 347, табл. 135.

Условия финансирования. Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Диапазон цен по фактору условия финансирования сделки носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий финансирования, например, отсрочки платежа, подробности платежей и т.д.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки). Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Учет данного фактора производится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на полгода и более.

Условия рынка (скидки к ценам предложений).

Фактор торга обычно выявляется при взаимодействии покупателя и продавца и выражается в процедуре уторговывания первоначальной цены предложения. Значение возможного влияния данного ценообразующего фактора, определяется оценщиком в соответствии с данными издания «Справочник оценщика недвижимости»

Для определения скидки на торг был использован Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №24, май 2019г., под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО Научно-практический Центр Профессиональной оценки, Москва, 2018г., (таблица 1.3.2., стр. 24).

Таблица 26. Значения корректировки на торг

Наличие торга	Покупатель		Продавец		Средний		Противоположный		Всего
	Аванс	Продажа	Аванс	Продажа	Аванс	Продажа	Аванс	Продажа	
Уч. торговля, в течение 1-го квартала 2019 г.	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0

Источник информации: Справочник СРД №24, май, 2019г. под редакцией Е.Е. Яскевича, таблица 1.3.2., стр. 24.

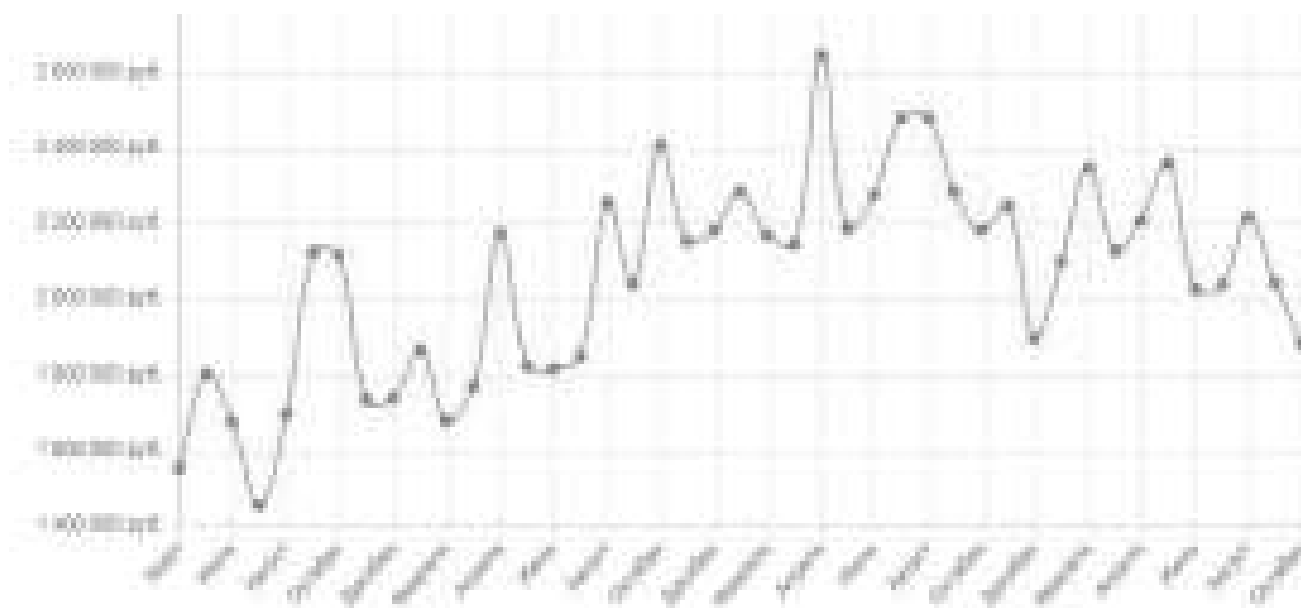
Местоположение. Местоположение является одним из самых существенных ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Выбирая место для проживания, люди изучают транспортную доступность, наличие развитой инфраструктуры в районе, а значит, – и само месторасположение дома. Поэтому для них важно иметь возможность сравнить расположение объекта по ценовым показателям продажи на текущий момент, динамику и темп изменений, определить уровень доходности потенциального жилья.

По количественным показателям рынок вторичного жилья находится в отрицательной динамике. По данным сайта komsomolsk-na-amure.naydidom.com средняя стоимость квартиры в Комсомольске-на-Амуре за октябрь 2019г., составляет 1 882 557 руб. -8% относительно сентября. Средняя стоимость кв. м в Комсомольске-на-Амуре за октябрь 2019, составляет 43 216 руб. -1% относительно сентября. Сроки экспозиции составляют в среднем 3 месяца.

Таблица 27. Статистика для квартир с разным количеством комнат

Комнат	Цена за квартиру, руб..	к сентябрю	Цена за м2, руб..	к сентябрю	Процент объявлений в базе
1-комн.	1 390 566	+ 1 390 566. 00%	44 378	+ 44 378. 00%	34,69%
2-комн.	2 075 206	+ 2 075 206. 00%	44 363	+ 44 363. 00%	42,86%
3-комн.	2 667 247	+ 2 667 247. 00%	42 280	+ 42 280. 00%	18,37%
4-комн.	3 315 948	+ 3 315 948. 00%	40 263	+ 40 263. 00%	4,08%

Рисунок 19. График стоимости квартир в Комсомольске-на-Амуре, руб.¹¹

Также немаловажным фактором, оказывающим влияние на формирование стоимости, оказывает локальное местоположение объекта недвижимости:

Местонахождение в пределах города – в каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны.

¹¹ Источник информации: <https://komsomolsk-na-amure.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>

Таблица 28. Классификация типовых зон в пределах города

Типовые зоны в пределах города		код
Местонахождение в историческом центре	Старый город (или район, улица, переулок, линия, квартал) в центре города. В центре исторического района города	I
Центры административных районов города, улицы, переулки, линии, точечной застройки	Центры административных районов города, улицы, переулки, линии, точечная застройка	II
Старые и новые районы с развитой инфраструктурой	Старые и новые районы с развитой инфраструктурой (плотность застройки в среднем 50-60 объектов на 1 га, развитая инфраструктура)	III
Старые и новые районы с развитой инфраструктурой	Старые и новые районы с развитой инфраструктурой (плотность застройки в среднем 50-60 объектов на 1 га, развитая инфраструктура)	IV
Старые и новые районы с развитой инфраструктурой	Старые и новые районы с развитой инфраструктурой (плотность застройки в среднем 50-60 объектов на 1 га, развитая инфраструктура)	V

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Квартиры» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 65, табл. 7

Местонахождение в пределах города может быть учтено с помощью данных Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Квартиры» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., подраздел 4.1. «Элемент сравнения – местонахождение в пределах города», стр.143, таблица 51, 52.

Таблица 29. Значение корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Исправление для сравнения квартир по районам города по отношению к району	среднее значение	границы доверительных интервалов
Исправление для сравнения квартир по районам города по отношению к району		
Квартиры в историческом центре	1,00	
Центры административных районов города, улицы, переулки, линии, точечная застройка	0,90	0,80 - 0,91
Старые и новые районы с развитой инфраструктурой	1,00	0,90 - 1,10
Старые и новые районы с развитой инфраструктурой	0,75	0,70 - 0,80
Старые и новые районы с развитой инфраструктурой	1,00	0,90 - 1,10
Исправление для сравнения квартир по районам города по отношению к району		
Квартиры в историческом центре	1,00	
Центры административных районов города, улицы, переулки, линии, точечная застройка	1,00	0,90 - 1,10
Старые и новые районы с развитой инфраструктурой	0,60	0,50 - 0,70
Старые и новые районы с развитой инфраструктурой	1,00	0,90 - 1,10
Старые и новые районы с развитой инфраструктурой	0,75	0,70 - 0,80

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Квартиры» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 143, табл. 51, 52

Близость к остановкам общественного транспорта - может быть учтено с помощью данных «Справочник оценщика недвижимости – 2018. «Квартиры» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., подраздел 4.2. «Элемент

Таблица 30. Значение корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных

Year	Number of cases	Percentage of cases
1990	10	10.0
1991	15	15.0
1992	20	20.0
1993	25	25.0
1994	30	30.0
1995	35	35.0
1996	40	40.0
1997	45	45.0
1998	50	50.0
1999	55	55.0
2000	60	60.0
2001	65	65.0
2002	70	70.0
2003	75	75.0
2004	80	80.0
2005	85	85.0
2006	90	90.0
2007	95	95.0
2008	100	100.0
2009	105	105.0
2010	110	110.0
2011	115	115.0
2012	120	120.0
2013	125	125.0
2014	130	130.0
2015	135	135.0
2016	140	140.0
2017	145	145.0
2018	150	150.0
2019	155	155.0
2020	160	160.0
2021	165	165.0
2022	170	170.0
2023	175	175.0
2024	180	180.0
2025	185	185.0
2026	190	190.0
2027	195	195.0
2028	200	200.0
2029	205	205.0
2030	210	210.0
2031	215	215.0
2032	220	220.0
2033	225	225.0
2034	230	230.0
2035	235	235.0
2036	240	240.0
2037	245	245.0
2038	250	250.0
2039	255	255.0
2040	260	260.0
2041	265	265.0
2042	270	270.0
2043	275	275.0
2044	280	280.0
2045	285	285.0
2046	290	290.0
2047	295	295.0
2048	300	300.0
2049	305	305.0
2050	310	310.0
2051	315	315.0
2052	320	320.0
2053	325	325.0
2054	330	330.0
2055	335	335.0
2056	340	340.0
2057	345	345.0
2058	350	350.0
2059	355	355.0
2060	360	360.0
2061	365	365.0
2062	370	370.0
2063	375	375.0
2064	380	380.0
2065	385	385.0
2066	390	390.0
2067	395	395.0
2068	400	400.0
2069	405	405.0
2070	410	410.0
2071	415	415.0
2072	420	420.0
2073	425	425.0
2074	430	430.0
2075	435	435.0
2076	440	440.0
2077	445	445.0
2078	450	450.0
2079	455	455.0
2080	460	460.0
2081	465	465.0
2082	470	470.0
2083	475	475.0
2084	480	480.0
2085	485	485.0
2086	490	490.0
2087	495	495.0
2088	500	500.0
2089	505	505.0
2090	510	510.0
2091	515	515.0
2092	520	520.0
2093	525	525.0
2094	530	530.0
2095	535	535.0
2096	540	540.0
2097	545	545.0
2098	550	550.0
2099	555	555.0
2100		

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд; 2. Классовые земельные участки; 3. Классовое строительство.		
Строительная стоимость (в млн руб.) на единицу площади застроенной территории в среднем по субъектам РФ	1,07	1,00 - 1,16
Удельный вес стоимости нового транспорта к удельной стоимости нового жилья в среднем по субъектам РФ		

Наличие огороженной придомовой территории - может быть учтено с помощью данных «Справочник

Таблица 31. Значение корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных

[illegible]

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3. Вкладное современное жилье: 4,3% при повышенной ставке ипотечной			
Средняя цена квадратной метры квадратного метра в городской части своей территории к средней цене квадратного метра в городской части без расположенной территории	1,02	1,00	1,07

Наличие парковки у дома – фактор парковки определяет возможности хранения личного автотранспорта.

Таблица 32. Значение корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Максимальное значение скорости постройки, 3. Максимальное среднее количество этажей, 4. Общее количество этажей			
Отношение удельной цены квадратного метра к удельной цене квадратного метра с парковкой в доме со старой парковкой	0,96	0,96	0,96
Отношение удельной цены квадратного метра к удельной цене квадратного метра с парковкой в доме со старой парковкой	1,07	1,05	1,07

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Квартиры» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 169, табл. 76

Таблица 33. Матрица коэффициентов

1. Старый фонд, 2. Максимальное значение скорости постройки, 3. Максимальное количество этажей, 4. Общее количество этажей		Умножить		
		парковочные места	общее количество этажей	общее количество этажей
общее количество этажей	парковочные места	1	0,96	0,96
	общее количество этажей	1,04	1	0,94
	общее количество этажей	1,11	1,06	1

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Квартиры» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 170, табл. 78

Общая площадь объектов

Площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объектов недвижимости по мере увеличения его общей площади. Данная тенденция обуславливается тем, что с увеличением площади объектов имеет место экономический эффект снижения ликвидности, связанный с уменьшением объема потенциального спроса.

Общая площадь может быть учтена с помощью данных «Справочник оценщика недвижимости – 2018. «Квартиры» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., подраздел 5.3. «Элемент сравнения – общая площадь»», стр.192.

Таблица 34. Значение корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Числовое значение коэффициента	Бриджинг	Доверительный интервал
1. Квартиры в панельных домах, 2. Многокомнатные квартиры в кирпичных домах		
Пятикомнатные квартиры площадью 140 кв. м в удельной цене такой же квартиры площадью 90 кв. м для классов (протипу) объектов: 1. Спирит-центр, 2. Московское жилье советской постройки	0,88	0,87 - 0,89
3. Многокомнатные квартиры в жилых домах панельной новостройки		
Шестькомнатная квартира площадью 140 кв. м в удельной цене такой же квартиры площадью 90 кв. м для классов (протипу) объектов: 3. Московское жилье советской постройки, 4. Титов, панельной новостройки	0,91	0,90 - 0,92

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Квартиры» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 194, табл. 113

Таблица 35. Матрица коэффициентов

1. Спирит-центр, 2. Московское жилье советской постройки		Матрица					
Площадь, кв. м		Матрица					
		<30	30-40	40-50	50-55	55-60	≥60
объект оценки	<30	1,00	1,05	1,06	1,08	1,08	1,09
	30-40	0,95	1,00	1,05	1,10	1,10	1,11
	40-50	0,90	0,95	1,00	1,05	1,05	1,10
	50-55	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,05
	55-60	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05
	≥60	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00

3. Московское жилье советской постройки, 4. Жилье панельной новостройки		Матрица					
Площадь, кв. м		Матрица					
		<30	30-40	40-50	50-55	55-60	≥60
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,20	1,32	1,35
	30-40	0,94	1,00	1,10	1,15	1,25	1,28
	40-50	0,87	0,95	1,05	1,10	1,15	1,18
	50-55	0,81	0,88	0,95	1,00	1,10	1,10
	55-60	0,75	0,81	0,85	0,90	1,00	1,05
	≥60	0,70	0,75	0,80	0,85	0,95	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Квартиры» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 196, табл. 115, 116

Материал стен

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

К объектам в подгруппе «кирпичные» относится жильё, расположенное в домах с кирпичными и кирпично-монолитными стенами.

К объектам в подгруппе «панельные» относится жильё, расположенное в панельных, монолитнопанельных и блочных домах.

К объектам в подгруппе «монолитные» относится жильё, расположенное в монолитных постройках.

Значение влияния фактора материала стен определяется на основании издания Справочник оценщика недвижимости – 2018. «Квартиры» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., раздел 5 «Физические характеристики объекта», подраздел 5.1. «Элемент сравнения – материал стен», стр. 174.

Таблица 36. Значение корректировок, усредненные по городам России элемент сравнения – материал стен. Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Сравнение: 1. Монолитные стены в панельном доме с кирпичными перегородками, 2. Монолитные стены в доме с кирпичными перегородками, 3. Монолитные стены в доме с кирпичными перегородками, 4. Монолитные стены в доме с кирпичными перегородками			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене квартиры в доме с кирпичными стенами	1,00	0,99	1,01
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене квартиры в доме с кирпичными стенами	0,99	0,98	0,97

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Квартиры» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 176, табл. 81

Этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Если речь идёт о старом фонде, то главными минусами проживания на первом этаже обычно являются сырость от подвала, шум дорог, недостаток света, шум и холод от входной двери и т.п. Исключением становятся случаи, когда недостаток превращается в преимущество. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Основные минусы: возможность протечек в случае аварийного состояния крыши, облегчённый доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т.п. Исключение составляют новостройки элитного или бизнес- класса, где на верхних этажах могут располагаться пентхаусы или просто многокомнатные квартиры.

Значение влияния элемента сравнения – этаж расположения может быть определен с помощью данных «Справочник оценщика недвижимости – 2018. «Квартиры» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., подраздел 5.4. «Элемент сравнения – этаж расположения», стр. 202

Таблица 37. Значение корректировок, усредненные по городам России, доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Скорректированная стоимость квартиры из расчета отклонения удельной цены такой же квартиры на квадратный метр	0,94	0,93	0,95
Скорректированная стоимость квартиры из расчета отклонения удельной цены такой же квартиры на квадратный метр	0,95	0,95	0,97

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Квартиры» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 203, табл. 119

Наличие балкона или лоджии. При прочих равных условиях, квартиры с балконом и лоджией продаются по более высокой цене, что обуславливается большим спросом на такие объекты.

Для определения корректировки использован Справочник оценщика недвижимости – 2018. «Квартиры» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., раздел 5 «Физические характеристики объекта», подраздел 5.6. «Элемент сравнения – наличие балкона или лоджии», стр. 214, табл.139

Таблица 38. Матрица коэффициентов для корректировки на наличие балкона/лоджии

Наличие балкона/лоджии		Анализ	
		Есть	Нет
Полная стоимость	Есть	1,00	1,00
	Нет	0,94	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2018. «Квартиры» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., раздел 5 «Физические характеристики объекта», подраздел 5.6. «Элемент сравнения – наличие балкона или лоджии», стр. 214, табл. 139

Физическое состояние дома.

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ - это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатации здания практически невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания; плотность заселения.

Очевидно, что степень физического износа дома, в котором располагается квартира, влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств.

Влияние данного фактора может быть определено в соответствии Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Квартиры» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., подраздел 5.7. «Элемент сравнения – физическое состояние дома», стр. 215.

Таблица 39. Значение корректировок, усредненные по городам России, доверительный интервал элемент сравнения – физическое состояние дома

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советского периода, 3. Массовое современное жилье			
Отношение средней цены квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии к цене квартиры, расположенной в доме в удовлетворительном состоянии	1,16	1,15	1,17
Отношение средней цены квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии к цене квартиры, расположенной в доме в удовлетворительном состоянии	0,79	0,78	0,81

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Квартиры» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 216, табл. 140

Таблица 40. Матрица коэффициентов

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советского периода, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
состояние	хорошее	1,00	1,16	1,47
	удовл.	0,85	1,00	1,26
	неудовл.	0,65	0,79	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Квартиры» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 217, табл. 142

Корректировка 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 41. Величины поправок на качественные и количественные характеристики квартиры

Характеристики	Вариант	Положительная поправка, %	Норма	Вариант характеристик	Отрицательная поправка, %
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%
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	1,80%	2,65 - 2,8 м	<2,8 или >3,2 за	-1%

Характеристики	Вариант	Положительная поправка, %	Норма	Вариант характеристик	Отрицательная поправка, %
	м			каждые 10 см	
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		
Расположение окон	В тихий двор	6%	На улицу с неинтенсивным движением	На шумную улицу с интенсивным движением	-6%
				На трамвайные пути, на ж/д	-12%
Состояние и охрана подъезда	Консьержка	1%	Чистый подъезд с кодовым замком	Подъезд, требующий ремонта	-3%
	Домофон	1%			
	Парковка а/м	5%			
	Сигнализация	2%			

Состояние помещений, уровень отделки. Наиболее привлекательными для потенциальных покупателей являются помещения имеющие качественную современную отделку, что избавляет будущего покупателя от дополнительных затрат на отделку. В случаях если отделка помещений требует проведения ремонта, для потенциального покупателя при приобретении объекта недвижимости встает вопрос о дальнейшем проведении ремонта, для приведения объекта недвижимости в соответствующее рабочее состояние. Таким образом потенциальный покупатель понесет затраты связанные с проведением ремонта.

Корректировка может быть определена 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 – 9 500 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.

4.4. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Ликвидность является важной характеристикой объекта и характеризуется способностью объекта недвижимости превращаться в денежные средства без потерь от первоначальной стоимости в определенные временные сроки. Одним из основных параметров, оказывающих влияние на ликвидность объекта недвижимости, является его принадлежность к тому или иному сегменту рынка. В зависимости от того, в какой сегмент рынка недвижимости попадает объект, срок его реализации может быть различным. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта и особенностей регионального рынка.

Существенными факторами, влияющими на ликвидность объектов недвижимости, являются:

- местоположение;
- физические характеристики объекта;
- состояние рынка недвижимости в регионе.

Вопрос оценки ликвидности достаточно сложный, так как количественных методик оценки ликвидности нет, поэтому на практике предлагается характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи объекта. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица 42. Градация ликвидности от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации в мес.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	Более 6

При определении ликвидности оцениваемого имущества принимаются во внимание факторы, свод которых отражен в таблице:

Таблица 43. Анализ ликвидности объекта оценки

Факторы	Заключение
Количество потенциальных потребителей в регионе	В регионе имеются потенциальные покупатели
Полнота ценовой информации о данном имуществе в информационных источниках	Ценовая информация имеется, есть возможность получить представление о ценах продаж квартир
Наличие и количество организаций, предлагающих на продажу аналогичное имущество	В настоящее время существует возможность приобретения аналогичного имущества. В качестве продавцов выступают как агентства недвижимости, так и собственники
Месторасположение объекта оценки	Месторасположение оцениваемой квартиры характеризуется отличной транспортной доступностью в рамках района
Экологический фактор	Состояние экологии в районе расположения объекта оценки нормальное
Физические характеристики	Объектом оценки является двухкомнатная квартира в кирпичном доме массовое жилье советской постройки, имеющая состояние «среднее»
Состояние данного сегмента рынка недвижимости в регионе	Мнения экспертов о динамике цен на рынке жилья расходятся

Опираясь на анализ основных характеристик факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки, можно предположить, что реализация объекта оценки в перспективе имеет шансы на открытом рынке в типичные для данного вида недвижимости сроки. Ликвидность объекта – «средняя», срок экспозиции объекта

составляет в среднем 3 месяца.

4.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если предприятие предусматривает иное использование. Однако предполагается, что текущее использование предприятием нефинансового актива является наилучшим и наиболее эффективным его использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование актива участниками рынка максимально увеличило бы его стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки

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

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

5.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

Методы оценки рыночной стоимости

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

- доходного;
- затратного;
- сравнительного.

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

доступности и качества необходимой исходной информации.

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

Методы оценки справедливой стоимости

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

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

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

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

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

5.3. ОПИСАНИЕ И ВЫБОР МЕТОДОЛОГИЧЕСКИХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКЕ

5.3.1. Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

(а) методы, основанные на расчете приведенной стоимости

(б) модели определения цены опциона, такие как формула Блэка - Шоулза - Мертона или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона; и

(с) многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Компоненты оценки по приведенной стоимости

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

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

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

(с) временной стоимости денег, представленной ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или дюрация которых совпадают с периодом, охватываемым денежными потоками, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая процентная ставка);

(d) цены за согласие мириться с неопределенностью, присущей денежным потокам (то есть премия за риск);

(е) других факторов, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;

(f) в отношении обязательства - связанного с ним риска невыполнения, включая собственный кредитный риск организации (то есть лица, обязанного погасить долг).

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

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

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

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

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

Применимость доходного подхода и выбор метода оценки

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

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

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

5.3.2. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применимость затратного подхода и выбор метода оценки

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

5.3.3. Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

Применение метода сравнения продаж предусматривает следующие последовательные шаги:

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

Применимость сравнительного подхода

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

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

5.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов производится после определения справедливой стоимости.

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

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

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

ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Расчёт справедливой (рыночной) стоимости методами сравнительного подхода

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

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

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

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

Выбор сопоставимых объектов

В ходе анализа рынка вторичного жилья в 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 №№ 44, 52.

Таблица 44. 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.domo fond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1704271368	https://www.domo fond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1494436674	https://www.domo fond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1923258340	https://www.domo fond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1560850862
Телефон	тел. 8-914-169-67-68	тел. 8-914-415-74-62	тел. 8-963-826-67-60	8-968-171-33-42
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22/1	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9а	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.8в
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Панель	Кирпич
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Общая площадь квартиры, кв.м	47,00	43,00	45,00	45,60
Общая площадь кухни, кв.м	6,00	6,00	6,00	6,00
Наличие балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	5/5	4/5	4/5	2/5
Тип отделки	Стандартный ремонт	Рабочее состояние	Стандартный ремонт	Рабочее состояние
Цена предложения, руб.	1 000 000	820 000	850 000	850 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	21 277	19 070	18 889	18 640

Источник информации: 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;

$\Pi_1, \dots, \Pi_n$ – 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.

Корректировка 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.

Корректировка на торг. Фактор торга обычно выявляется при взаимодействии покупателя и продавца и выражается в процедуре уторговывания первоначальной цены предложения. Значение возможного влияния данного ценообразующего фактора, определяется оценщиком в соответствии с данными издания «Справочник оценщика недвижимости»

Для определения скидки на торг был использован Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №24, май 2019г., под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО Научно-практический Центр Профессиональной оценки, Москва, 2018г., (таблица 1.3.2., стр. 24).

Таблица 45. Значения корректировки на торг

Параметры показателя	Величина		Пороговая		Скорректир.		Применяемая по- казателя		Значение показателя
	Аванс- ная	Проме- жуточная	Аванс- ная	Проме- жуточная	Аванс- ная	Проме- жуточная	Аванс- ная	Проме- жуточная	
Удельная стоимость объекта недвижимости в 2019 г.	1,00 (100%)	0,95 (95%)	0,90 (90%)	0,85 (85%)	0,80 (80%)	0,75 (75%)	0,70 (70%)	0,65 (65%)	0,60 (60%)

Источник информации: Справочник СРД №24, май, 2019г. под редакцией Е.Е. Яскевича, таблица 1.3.2., стр. 24.

Учитывая местоположение и площадь объекта оценки, в расчетах было принято решение рассматривать среднее значение корректировки, равное 10,5%.

Близость к остановкам общественного транспорта - Оцениваемый объект, также, как и подобранные объекты-аналоги, расположены близко к остановкам общественного транспорта, поэтому корректировка не вводилась.

Наличие огороженной придомовой территории - Оцениваемый объект, также, как и объекты-аналоги, не имеют огороженной придомовой территории, корректировка не вводится.

Наличие парковки у дома – фактор парковки определяет возможности хранения личного автотранспорта. Различные виды паркинга могут оказывать влияние на конструктив объекта, престижность дома, а также на условия хранения автомобилей, что приводит их к большей или меньшей степени изношенности. У объектов аналогов, как у Объектов оценки стихийная парковка, корректировка не вводилась, объекты аналогии сопоставимы с объектом оценки по данному критерию сравнения.

Общая площадь объектов

Площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объектов недвижимости по мере увеличения его общей площади. Данная тенденция обуславливается тем, что с увеличением площади объектов имеет место экономический эффект снижения ликвидности, связанный с уменьшением объема потенциального спроса.

Общая площадь может быть учтена с помощью данных «Справочник оценщика недвижимости – 2018. «Квартиры» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., подраздел 5.3. «Элемент сравнения – общая площадь»», стр.192.

Таблица 46. Значение корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Дополнительный материал	
1. Старый фонд. 2. Маловосприимчивый советской постройки. Стены: кирпичная, толщина: 1,5 м. Пол: бетонный, толщина: 0,1 м. Потолок: бетонный, толщина: 0,1 м. Полы: бетонные, толщина: 0,1 м. Потолок: бетонный, толщина: 0,1 м. Полы: бетонные, толщина: 0,1 м. Потолок: бетонный, толщина: 0,1 м.	0,00	0,07	0,50
3. Старый фонд. 4. Маловосприимчивый советской постройки. Стены: кирпичная, толщина: 1,5 м. Пол: бетонный, толщина: 0,1 м. Потолок: бетонный, толщина: 0,1 м. Полы: бетонные, толщина: 0,1 м. Потолок: бетонный, толщина: 0,1 м. Полы: бетонные, толщина: 0,1 м. Потолок: бетонный, толщина: 0,1 м.	0,01	0,00	0,51

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Квартиры» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 194, табл. 113.

Таблица 47. Матрица коэффициентов

Таблица 1. Структура фонда, 2. Максимальная величина совокупной потребности							
Показатель, млн руб.		млн руб.					
		<30	30-40	40-50	50-55	55-60	≥60
общая сумма	<30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	30-40	0,17	1,00	1,00	1,00	1,00	1,17
	40-50	0,50	0,50	1,00	1,00	1,00	1,12
	50-55	0,67	0,50	0,50	1,00	1,00	1,06
	55-60	0,83	0,83	0,83	0,83	1,00	1,00
	≥60	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Квартиры» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 196, табл. 115, 116.

Так как общая площадь объектов оценки и объектов аналогов находится в диапазоне 40-50 кв.м, корректировка не требуется.

Корректировка на материал стен

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

К объектам в подгруппе «кирпичные» относится жильё, расположенное в домах с кирпичными и кирпично-монолитными стенами.

К объектам в подгруппе «панельные» относится жильё, расположенное в панельных, монолитнопанельных и блочных домах.

К объектам в подгруппе «монолитные» относится жильё, расположенное в монолитных постройках.

Значение влияния фактора материала стен определяется на основании издания Справочник оценщика недвижимости – 2018. «Квартиры» Приволжского центра методического и информационного обеспечения

оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., раздел 5 «Физические характеристики объекта», подраздел 5.1. «Элемент сравнения – материал стен», стр. 174.

Таблица 48. Значение корректировок, усредненные по городам России элемент сравнения – материал стен. Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Сравнение (№№ 1, 2) панельно-железобетонных домов с домом 3 (панельно-железобетонный дом) по критерию «А. Наличие повышенной комфортности»			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене квартиры в доме с кирпичными стенами	1,00	0,99	1,01
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными/блочными стенами к удельной цене квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,95	0,97

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Квартиры» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 176, табл. 81

Объект оценки и объекты аналоги №№ 1, 2 и 4 сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась. Объект аналог № 3 расположен в панельном доме, поэтому вводится повышающая корректировка (4%).

Корректировка на этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Если речь идёт о старом фонде, то главными минусами проживания на первом этаже обычно являются сырость от подвала, шум дорог, недостаток света, шум и холод от входной двери и т.п. Исключением становятся случаи, когда существует потенциальная возможность изменения функционального назначения помещения: тогда недостаток превращается в преимущество. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Основные минусы: возможность протечек в случае аварийного состояния крыши, облегчённый доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т.п. Исключение составляют новостройки элитного или бизнес- класса, где на верхних этажах могут располагаться пентхаусы или просто многокомнатные квартиры.

Значение влияния элемента сравнения – этаж расположения может быть определен с помощью данных «Справочник оценщика недвижимости – 2018. «Квартиры» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., подраздел 5.4. «Элемент сравнения – этаж расположения», стр. 202

Таблица 49. Значение корректировок, усредненные по городам России, доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Скорректировать коэффициент			
2. Максимальная скидка/премия за этаж			
3. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
4. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
5. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
6. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
7. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
8. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
9. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
10. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
11. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
12. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
13. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
14. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
15. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
16. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
17. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
18. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
19. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
20. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
21. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
22. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
23. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
24. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
25. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
26. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
27. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
28. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
29. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
30. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
31. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
32. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
33. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
34. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
35. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
36. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
37. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
38. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
39. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
40. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
41. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
42. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
43. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
44. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
45. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
46. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
47. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
48. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
49. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
50. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
51. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
52. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
53. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
54. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
55. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
56. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
57. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
58. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
59. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
60. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
61. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
62. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
63. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
64. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
65. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
66. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
67. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
68. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
69. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
70. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
71. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
72. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
73. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
74. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
75. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
76. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
77. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
78. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
79. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
80. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
81. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
82. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
83. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
84. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
85. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
86. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
87. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
88. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
89. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
90. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
91. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
92. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
93. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
94. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
95. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
96. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
97. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
98. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
99. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			
100. Максимальная скидка/премия за этаж за пределами			

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Квартиры» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 203, табл. 119.

Так как объект оценки и объекты аналоги №№ 2, 3, 4 находятся на средних этажах корректировка не вводится. Объект аналог №1 находится на последнем 5 этаже, поэтому вводится повышающая корректировка (4%).

Корректировка на наличие балкона или лоджии. При прочих равных условиях, квартиры с балконом и лоджией продаются по более высокой цене, что обуславливается большим спросом на такие объекты.

Для определения корректировки использован Справочник оценщика недвижимости – 2018. «Квартиры» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., раздел 5 «Физические характеристики объекта», подраздел 5.6. «Элемент сравнения – наличие балкона или лоджии», стр. 214, табл.139

Таблица 50. Матрица коэффициентов для корректировки на наличие балкона/лоджии

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,04	1,00
	нет	0,96	1,04

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2018. «Квартиры» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., раздел 5 «Физические характеристики объекта», подраздел 5.6. «Элемент сравнения – наличие балкона или лоджии», стр. 214, табл. 139

Так как у объекта оценки и объектов аналогов есть балкон, корректировка не требуется.

Физическое состояние дома.

Физическое состояние Объекта оценки сопоставимо с физическим состоянием объектов аналогов, корректировка на физическое состояние зданий не вводилась.

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 51. Величины поправок на качественные и количественные характеристики квартиры

Характеристики	Вариант	Положительная поправка, %	Норма	Вариант характеристик	Отрицательная поправка, %
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%
Изолированность	Все	3,80%	В 2-х комн.	В 2-х комн.	-3,80%

Характеристики	Вариант	Положительная поправка, %	Норма	Вариант характеристик	Отрицательная поправка, %
комнат	изолированные в 3-х комнатной квартире		квартире - изолированные.	кварт. смежные.	
			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		
Расположение окон	В тихий двор	6%	На улицу с неинтенсивным движением	На шумную улицу с интенсивным движением	-6%
				На трамвайные пути, на ж/д	-12%
Состояние и охрана подъезда	Консьержка	1%	Чистый подъезд с кодовым замком	Подъезд, требующий ремонта	-3%
	Домофон	1%			
	Парковка а/м	5%			
	Сигнализация	2%			

Корректировка 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%¹². Для полученных данных отношение среднеквадратичного отклонения к математическому ожиданию (среднему значению) составляет – 5,76%, 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.

¹² «Введение в теорию оценки недвижимости» под редакцией В.С. Болдырева, А.С. Галушкина, А.Е. Федорова, М:1998 г. (стр. 157)

Таблица 52. 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	Право собственности
Источник информации	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1704271368	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1494436674	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1923258340	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1560850862	
Телефон	тел. 8-914-169-67-68	тел. 8-914-415-74-62	тел. 8-963-826-67-60	8-968-171-33-42	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22/1	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9а	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.8в	Хабаровский край, Солнечный, ул. Геологов, д.14, кв.32
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Панель	Кирпич	Кирпич
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь квартиры, кв.м	47,00	43,00	45,00	45,60	47,20
Общая площадь кухни, кв.м	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Наличие балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	5/5	4/5	4/5	2/5	4/5
Тип отделки	Стандартный ремонт	Рабочее состояние	Стандартный ремонт	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Цена предложения, руб.	1 000 000	820 000	850 000	850 000	

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Оцениваемый объект
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	21 277	19 070	18 889	18 640	
Корректировка на торг (К1)	-10,5%	-10,5%	-10,5%	-10,5%	
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права(К2)	0%	0%	0%	0%	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на условия финансирования, (К3)	0%	0%	0%	0%	
Дата	Выставлен на продажу в ноябре 2019г.	Выставлен на продажу в ноябре 2019г.	Выставлен на продажу в ноябре 2019г.	Выставлен на продажу в ноябре 2019г.	05.11.2019г.
Корректировка на дату продажи, (К4)	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22/1	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9а	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.8в	Хабаровский край, Солнечный, ул. Геологов, д.14, кв.32
Корректировка на местоположение, (К5)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Корректировка на функциональное назначение объекта, (К7)	0%	0%	0%	0%	

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Оцениваемый объект
Общая площадь квартиры, кв.м	47	43	45	45,6	47,2
Корректировка на площадь, (K8)	0%	0%	0%	0%	
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Панель	Кирпич	Кирпич
Корректировка на материал стен, (K9)	0%	0%	4%	0%	
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка на наличие парковки у дома, (K10)	0%	0%	0%	0%	
Этаж/этажность дома	5/5	4/5	4/5	2/5	4/5
Корректировка на этаж расположения, (K11)	4%	0%	0%	0%	
Наличие/отсутствие балкона	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, (K12)	0%	0%	0%	0%	
Общая площадь кухни, кв.м	6	6	6	6	6
Корректировка на площадь кухни, (K13)	0%	0%	0%	0%	
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный
Корректировка на тип санузла, (K14)	2,00%	2,00%	2,00%	0,00%	
Общая процентная поправка	-4,50%	-8,50%	-4,50%	-10,50%	

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Оцениваемый объект
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	20 319	17 449	18 039	16 683	
Тип отделки	Стандартный ремонт	Рабочее состояние	Стандартный ремонт	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на техническое состояние помещений, руб./кв.м (K15)	- 3 000,00	-	- 3 000,00	-	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	17 319	17 449	15 039	16 683	
Количество корректировок	4	2	4	1	
Весовые коэффициенты	0,21	0,27	0,21	0,30	
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.	3 674	4 759	3 190	5 055	
Стоимость 1 кв.м Объекта, руб./кв.м	16 678				
Стоимость 1 кв.м Объекта (округленно), руб./кв.м	16 700				

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 53. Определение рыночной стоимости Объекта оценки

Площадь, кв.м	Стоимость 1 кв.м, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, руб.
47,2	16 700	788 240

Источник информации: 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 54. Данные по трем подходам оценки

Подходы	Полученная рыночная стоимость в рамках подходов, руб.
Сравнительный подход	788 240
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся

Источник информации: 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. Практика оценки недвижимости.-М.:Техносфера, 2011.
17. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
18. Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга №24 «СРД, 2019» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2019.
19. Справочник оценщика недвижимости – 2018. «Квартиры» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г.
20. «Оценочная деятельность» №1/2008, «Определение ликвидационной стоимости объектов недвижимости», авторы Цымбаленко С.В., Цымбаленко Т.Т., Погорелов В.Н.
21. 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.

Неустрашимый 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 $D(x)$.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - M(x))^2} \cdot^{13}$$

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

¹³ «Введение в теорию оценки недвижимости» под редакцией В.С. Болдырева, А.С. Галушкина, А.Е. Федорова, М:1998 г. (стр. 152)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Приложение 1

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА

областного государственного университета имени
д.т.н. и проф. В.С.Степанова на проведение сессии
№ 40-177-0001392

[illegible][illegible]

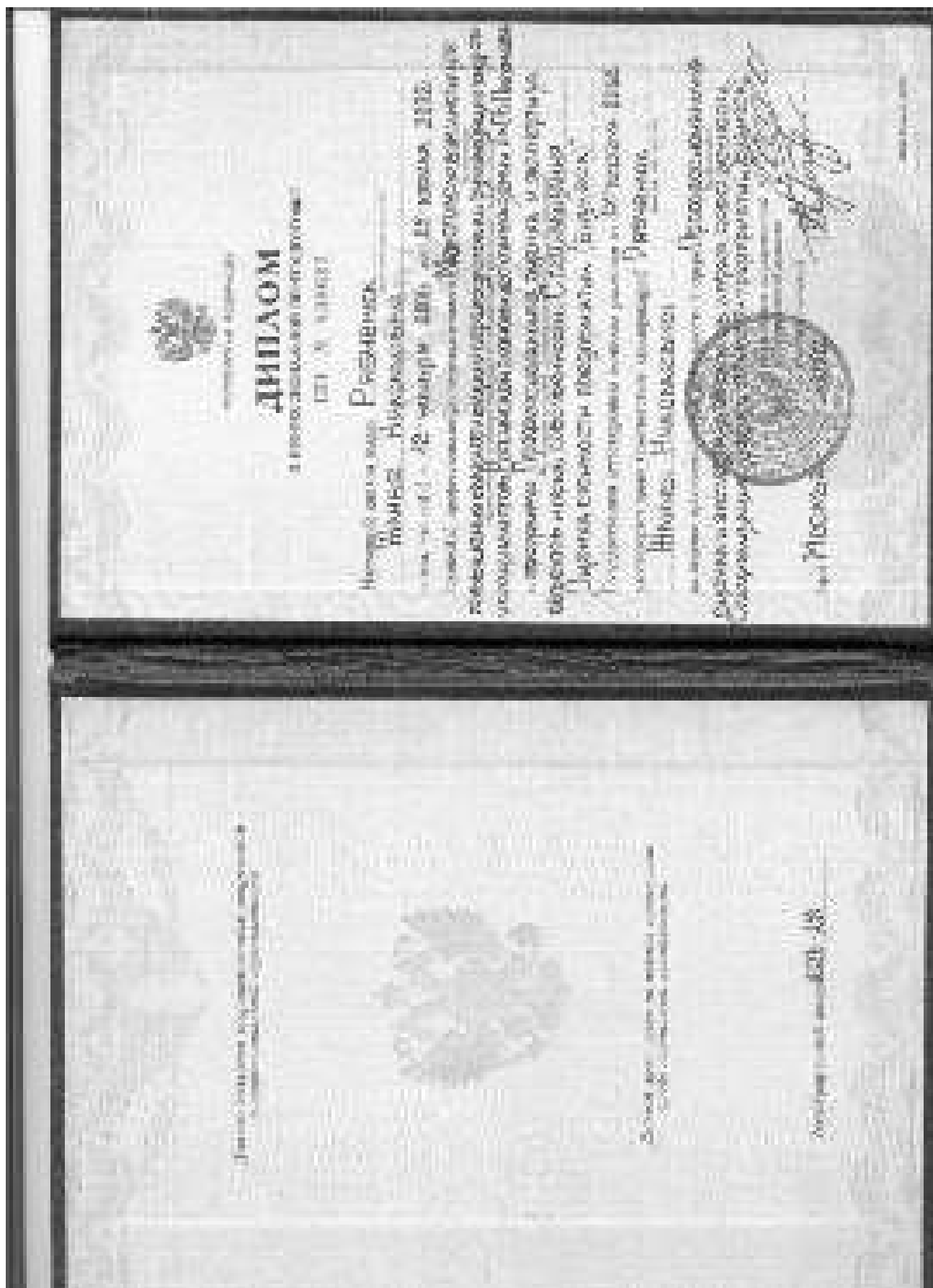


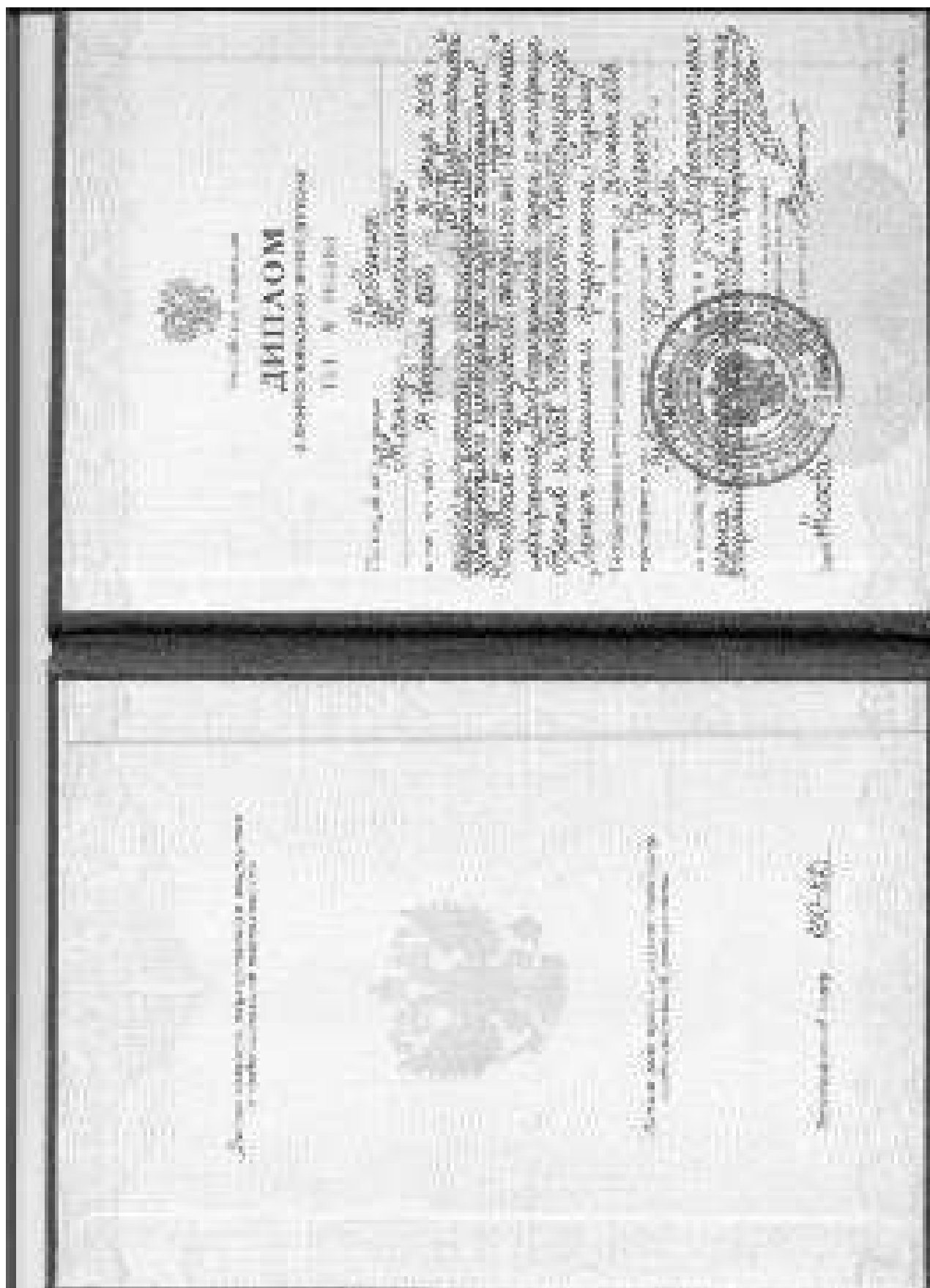
Медведев Игорь выдан в добровольное плано, что означает полное признание виновности в совершении преступления задолго до 20-07-2009гг. (до 20.07.2009гг. (Фигель + Давидов) и впоследствии в Присяжном Судебном установлении виновности обвиняемых ООО "Абсолют Сервисинг" в рейдерстве. Выбывавший из Весту министр Игорь Давидов, и др. участники, выживавшие на территории

000 «Айдар» Организация
Полученная из государственного
национального имущества АИРТИ от 22.07.2019

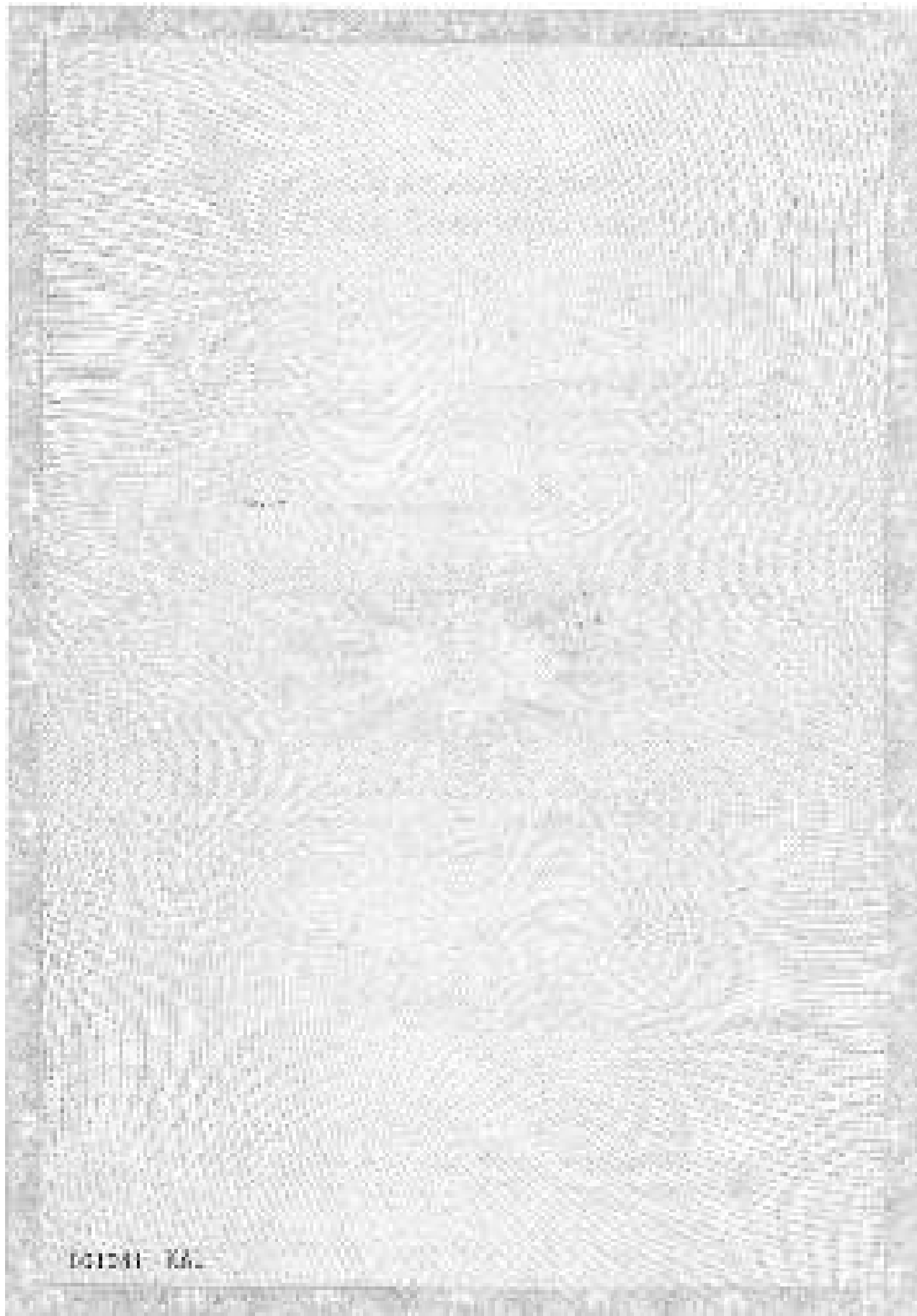
Copyright © 2004 John Wiley & Sons, Ltd.

1000







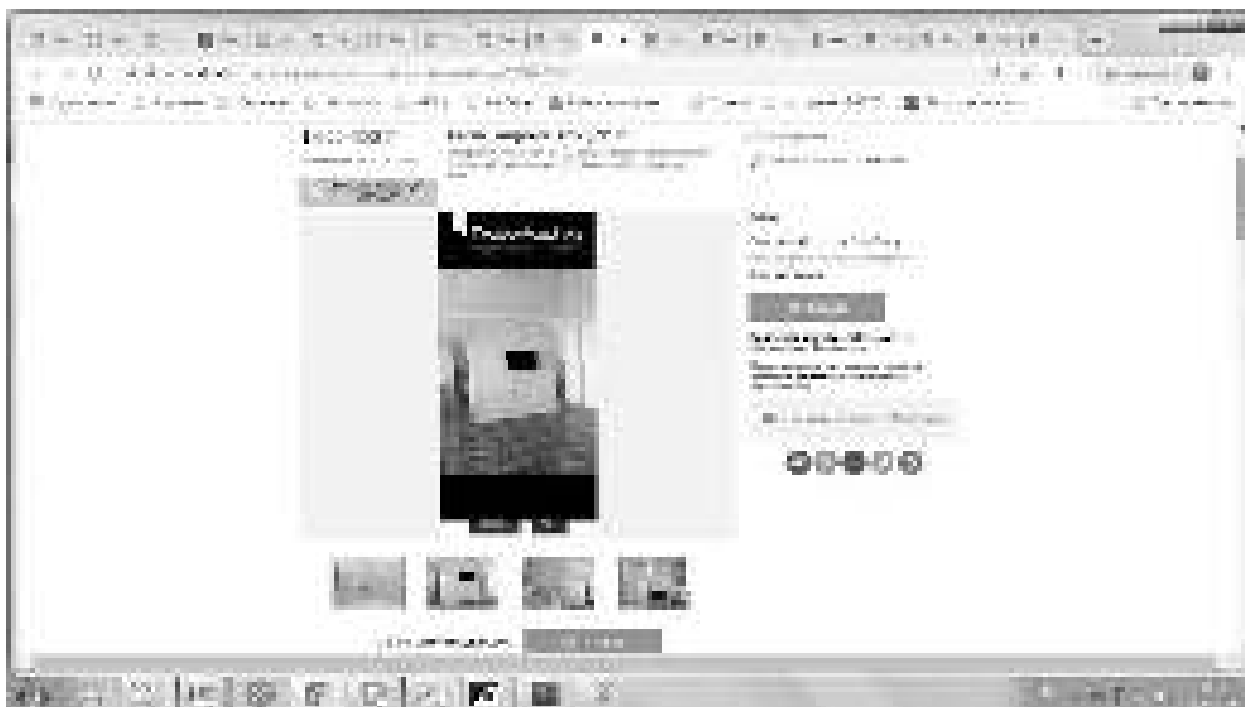


Приложение 2

ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

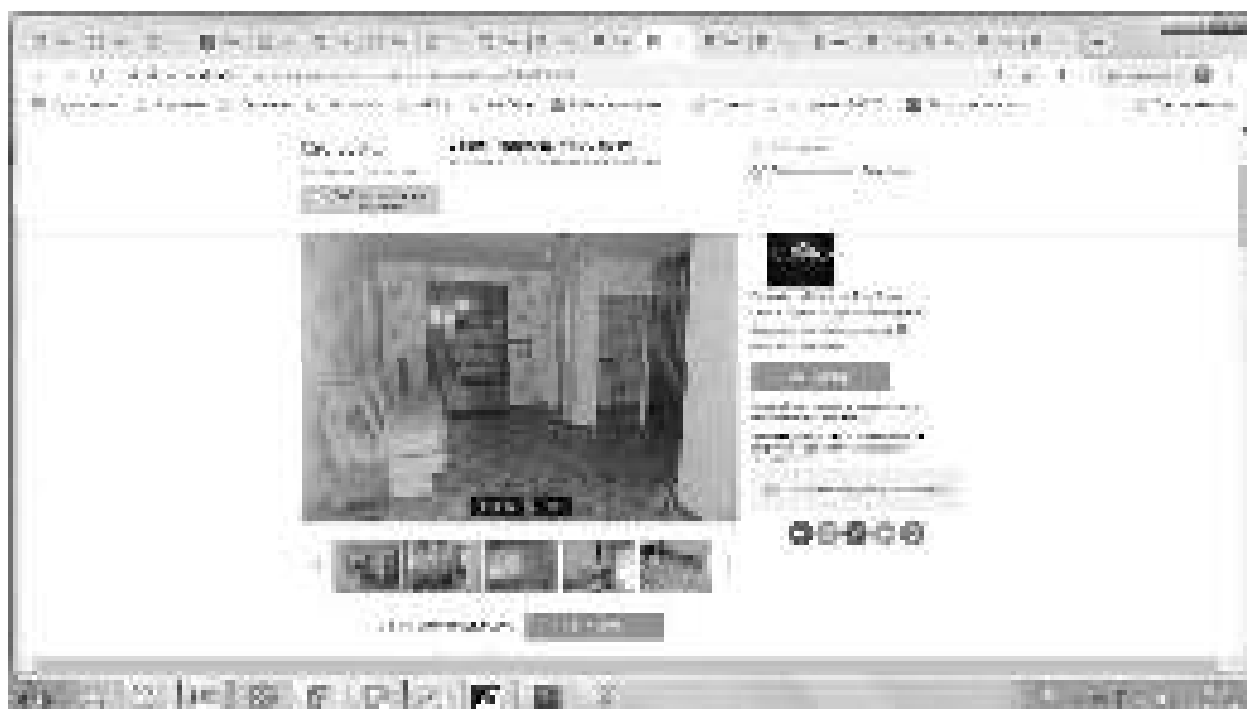
СКРИНШОТЫ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ

Аналог №1



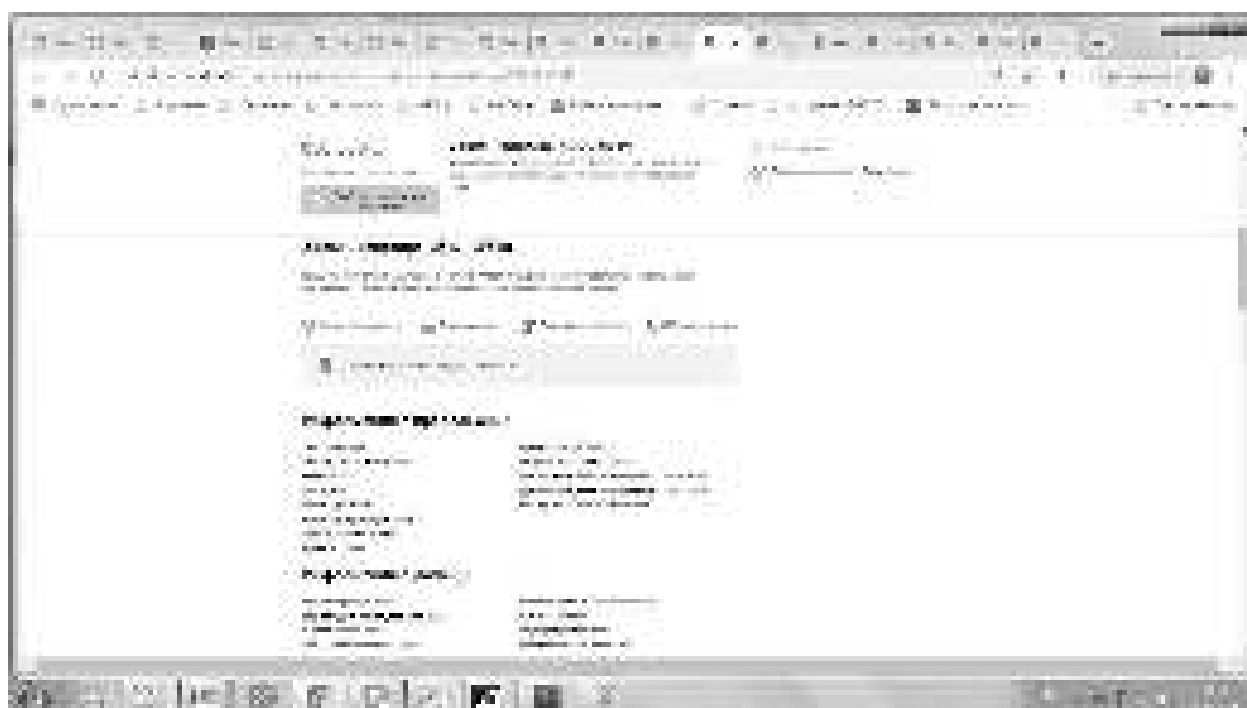
<https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1704271368>

Аналог №2



<https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1494436674>

Аналог №3



<https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1923258340>

Аналог №4



<https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1560850862>

ДОГОВОР № ДКП-011-010316 купли-продажи квартиры

г. Екатеринбург

3 марта 2016 г.

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

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

1. Продавец передает в собственность Покупателя квартиру, расположенную по адресу: Российская Федерация, Свердловский край, Салтковский район, пгт Салтковский, улица Герасова, д. 14, кв. 32, общей площадью 48,1 кв.м (далее именуется: объект сделки), а Покупатель обязуется принять квартиру и оплатить.

2. Отредактированная квартира принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора о приобретении земельной доли от 21.08.2013 г., который зарегистрирован Службой государственной регистрации права, именуемая Управляющая Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области от 03.07.2013 г., кадастровый (описный) номер 27:04:0010102:222, кадастр 27-АВ 834837, дата регистрации 03.07.2013 г.

3. На дату подписания настоящего договора стоимость квартиры определена в размере 980 000 (Девятьсот восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек, НДС не предусмотрен.

4. Расчеты по настоящему договору производится следующим образом: Покупатель обязуется перечислить на расчетный счет Продавца денежные средства в сумме 980 000 (Девятьсот восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек не позднее 31.03.2016 г.

5. Обязательства Покупателя по оплате квартиры считаются выполненными с даты получения Продавцом денежных средств, перечисленных в Л/с именуемого Договора, в полном объеме. До момента полной оплаты квартиры находится в залоге у Продавца. Исполнение статьи 117.1 ГК РФ в настоящем договоре не предусмотрено.

6. Покупатель принимает номер квартиры, а также ее наименование и оборудованная периметром инженерными системами Договора, качественное и техническое состояние указанной квартиры удовлетворено. При осмотре квартиры дефектов и повреждений, препятствующих ее использованию в соответствии с функциональным назначением, либо о которых не был предупрежден Продавцом, не обнаружено.

7. В соответствии со ст. 226 ГК РФ квартира передается от Продавца Покупателю на передаточном акте, 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 незаключенных арендных сделок, и свободна от любых заключенных договоров от 01.01.2016 г.

9. На момент подписания настоящего Договора в квартире никто не проживал и не проживает. Дача, хозяйственные принадлежности, инструменты:



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 объеме, 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 на 10 а.1 ст.40 ФЗ «Об инвестиционных фондах» № 156-ФЗ действует Управляющий компания закрытого инвестиционного фонда «Фонд закрытого инвестиционного фонда», и гарантирует, что на момент подписания настоящего договора, на момент государственной регистрации перехода прав на квартиру он не является и не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда «ФПИ ШУБАЛДИНСКИЙ ВЫСОТА». 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 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

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

Продавец:

ИАО «Гусельное»
119049, г. Москва, Ленинский проспект, д.
8, корп. 1, помещение III, комн. 47, эт. 3
ИНН 7706774913 КПП 770601003
ОГРН 1127746591396 ИФНС № 46-ад 1
Москва от 23.05.2019г.
П/с 40702610400202541304
Б.ИАО «Мосинтмаргробанк»
К/с 30361818145250002117 БИК 044525237

Покупатель:

ООО УК «РФИ-Капитал» Д.У. ИНН Ф
недвижимости «РФИ-ШУБАЛДИНСКИЙ
ВЫСОТА»
453048, г. Магнитогорск, ул. Ташкентная, 9,
ИНН 7444036805,
р/с 40701810100001300548,
в ОАО «Кредит Урал Банк» г.
Магнитогорск,
БИК 047516099, к/с 30101810700001300548







Магнитогорск

АКТ **приема-передачи жилого помещения (квартиры)**

1 марта 2016 г.

Публичное акционерное общество «Русотек», в лице Генерального директора Косыгина 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-ИНУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», именуемое в дальнейшем Покупатель, в лице директора Малеко Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Во исполнение Договора № ДКП-011-010316 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 Гостюкова, д. 14, кв. 32, общей площадью 48,1 (Сорок восемь целых одна десятая) кв. м. Квартира состоит из двух комнат, расположенных на четвертом этаже.

2. Квартира передана Покупателю в соответствии с состоянием, отвечающим экономическим, санитарным нормам и требованиям. Вниманию претензий нет.

3. С момента подписания настоящего акта Покупатель несет риск случайной гибели или повреждения помещения и несет расходы по содержанию квартиры и обслуживанию имущества.

4. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах: один для Продавца, один для Покупателя, один для архивирования в орган государственной регистрации.

Продавец:

ПАО «Русотек»

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

ИНН 7706774915; КПП 770603001

ОГРН 1127746793396; ОГРН № 46 от г.

Москва от 22.03.2012г.

Т/с 48760810400202548504

в ПАО «Мосгоскоммунабанк»

К/с 30101810345234000293; БИК 044525337

Покупатель:

ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ИИИФ

недвижимости «РФЦ-ИНУВАЛОВСКИЕ

ВЫСОТЫ»

455049, г. Магнитогорск, ул. Троицкая, 4,

ИНН 7444031805,

р/с 4070181010001260568,

в ОАО «Кредит Урал Банк» г.

Магнитогорск,

БИК 047516040, к/с 30101110700000000940



Е.А. Косыгин




Малеко В.А.

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Хабаровскому краю
Менее зарегистрировано карт

Прокладана государственная регистрация
карты в 4412 знаков

Дата регистрации 11.09.2018

Номер регистрации 24-00001-1/0001/2018-001

Регистратор
(подпись, МЛС) И.А. Зарубин

[illegible]

77

КОПИЧЕНСКИЙ РАЙОННЫЙ КОМПЛЕКС
17 ПЕРВОМ КЛАССЕ ПЕРИОДА ТРАНСИЗБОКОН АННОТАЦИИ

Объект, на который выдан: КОПИЧЕНСКИЙ
Город: КОПИЧЕНСКИЙ
Пол: МУЖСКОЙ

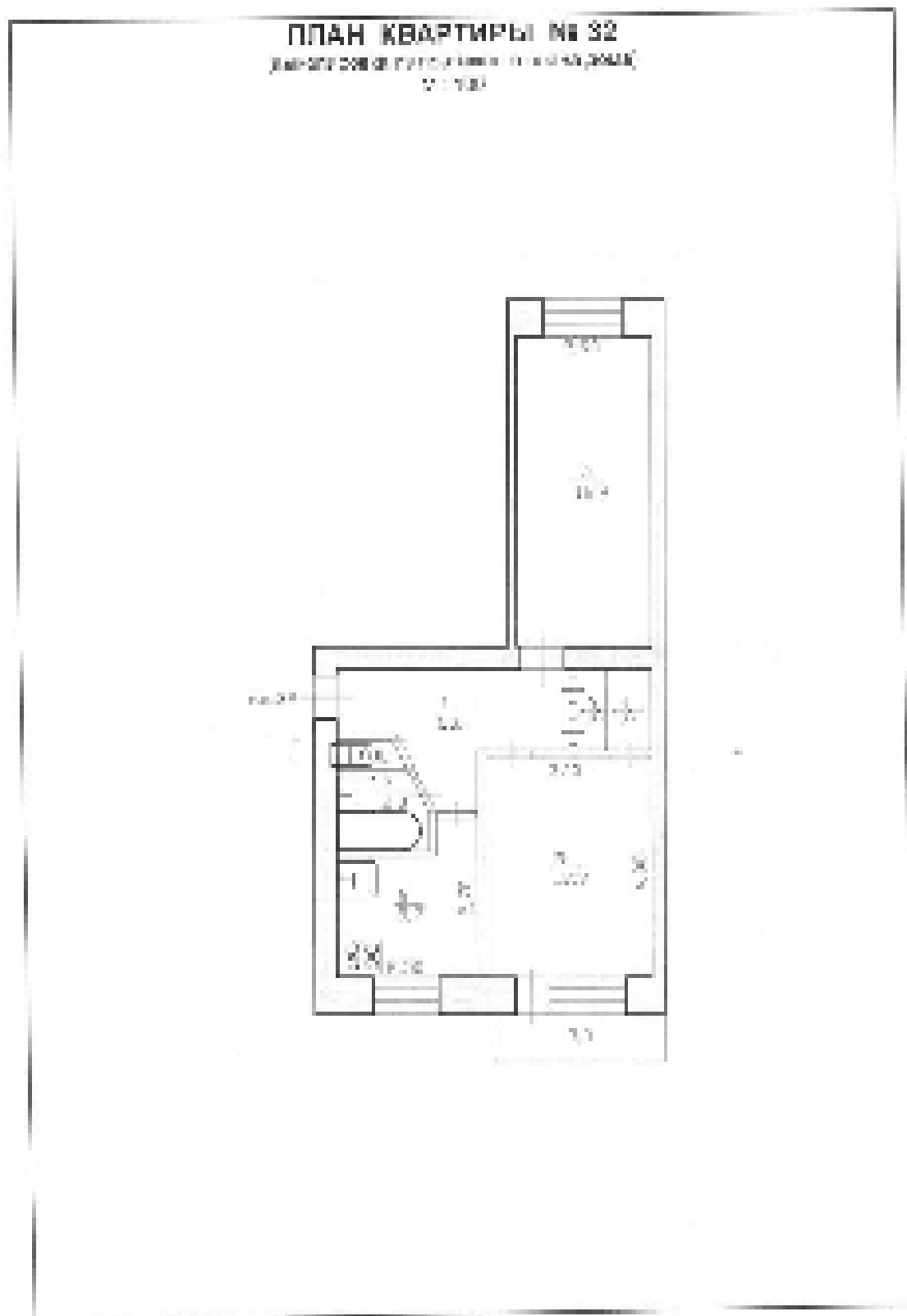
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
(КВАРТИРЫ) № 32

Этаж: № 14 по улице Геологов

Этаж/этаж	32					
Этаж/этаж	14-0-01					
Этаж/этаж	А	Б	В	Г	Д	Е

Пол: КОПИЧЕНСКИЙ КОМПЛЕКС

№ 14-0-01
Копирование: 2004 г.



[illegible]

The number of new members	_____	20
Membership growth by percentage	_____	75
Number of new members per 100 members in 1991	_____	100

[illegible]

1. Introduction
 The purpose of this report is to provide a comprehensive overview of the current state of the project, including the progress made, challenges encountered, and the proposed solutions. This document is intended for the project manager and the steering committee.

2. Project Overview
 The project aims to develop a new software application that will streamline the workflow of the department. The project is managed by the Project Manager, who is responsible for ensuring that the project is completed on time and within budget.

3. Progress Report
 The project has made significant progress since the last report. The development team has completed the initial design phase and is currently working on the implementation of the core functionality. The testing team has also begun their work, and the project is on track to meet the deadline.

4. Challenges and Solutions
 There have been several challenges encountered during the project, including resource constraints and technical difficulties. However, the project team has successfully identified and implemented solutions to these challenges, ensuring that the project remains on track.

5. Conclusion
 The project is progressing well, and the team is confident that they will be able to deliver a high-quality software application that meets the requirements of the department. The project manager will continue to monitor the progress and ensure that the project is completed on time and within budget.

1. 1990年12月1日 2. 1991年1月1日 3. 1991年1月1日 4. 1991年1月1日 5. 1991年1月1日 6. 1991年1月1日 7. 1991年1月1日 8. 1991年1月1日 9. 1991年1月1日 10. 1991年1月1日	1. 1990年12月1日 2. 1991年1月1日 3. 1991年1月1日 4. 1991年1月1日 5. 1991年1月1日 6. 1991年1月1日 7. 1991年1月1日 8. 1991年1月1日 9. 1991年1月1日 10. 1991年1月1日
---	---

— *Chrysomelidae* (12 species) — *Chrysomelidae* (12 species)

1.

1. T.

1. The first part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice" and "The Hon. Mr. Justice".

2. The second part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice" and "The Hon. Mr. Justice".

3. The third part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice" and "The Hon. Mr. Justice".

4. The fourth part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice" and "The Hon. Mr. Justice".

5. The fifth part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice" and "The Hon. Mr. Justice".

6. The sixth part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice" and "The Hon. Mr. Justice".

7. The seventh part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice" and "The Hon. Mr. Justice".

8. The eighth part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice" and "The Hon. Mr. Justice".

9. The ninth part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice" and "The Hon. Mr. Justice".

10. The tenth part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice" and "The Hon. Mr. Justice".

2.

В соответствии с...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

В соответствии с требованиями Федерального закона от 29.09.2002 № 123-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и Федерального закона от 07.07.2003 № 108-ФЗ «Об обеспечении пожарной безопасности», а также в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.12.2007 № 354-ФЗ «Об обеспечении единства измерений» и Федерального закона от 26.06.2008 № 102-ФЗ «Об обеспечении единства измерений».

В соответствии с требованиями Федерального закона от 29.09.2002 № 123-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и Федерального закона от 07.07.2003 № 108-ФЗ «Об обеспечении пожарной безопасности», а также в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.12.2007 № 354-ФЗ «Об обеспечении единства измерений» и Федерального закона от 26.06.2008 № 102-ФЗ «Об обеспечении единства измерений».

В соответствии с требованиями Федерального закона от 29.09.2002 № 123-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и Федерального закона от 07.07.2003 № 108-ФЗ «Об обеспечении пожарной безопасности», а также в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.12.2007 № 354-ФЗ «Об обеспечении единства измерений» и Федерального закона от 26.06.2008 № 102-ФЗ «Об обеспечении единства измерений».

1.1. Общие сведения об объекте

Объект представляет собой здание, расположенное по адресу: [адрес], принадлежащее на праве собственности [владелец]. Объект предназначен для [цель].

1.2. Сведения об объекте оценки

Объект оценки представляет собой [описание], расположенный по адресу: [адрес]. Объект предназначен для [цель]. Объект оценки является частью объекта, указанного в п. 1.1.

Объект оценки является частью объекта, указанного в п. 1.1. Объект оценки представляет собой [описание], расположенный по адресу: [адрес]. Объект предназначен для [цель].

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Наименование объекта оценки: [наименование объекта]

1.2. Наименование субъекта, осуществляющего оценку: [наименование субъекта]

1.3. Наименование заказчика: [наименование заказчика]

1.4. Наименование оценщика: [наименование оценщика]

2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

2.1. Целью оценки является [цель оценки]

2.2. Задачами оценки являются [задачи оценки]

2.3. Методика оценки [методика оценки]

2.4. Оценка проводится [оценка проводится]

2.5. Оценка проводится [оценка проводится]

2.6. Оценка проводится [оценка проводится]

2.7. Оценка проводится [оценка проводится]

2.8. Оценка проводится [оценка проводится]

2.9. Оценка проводится [оценка проводится]

2.10. Оценка проводится [оценка проводится]

2.11. Оценка проводится [оценка проводится]

2.12. Оценка проводится [оценка проводится]

2.13. Оценка проводится [оценка проводится]

2.14. Оценка проводится [оценка проводится]

2.15. Оценка проводится [оценка проводится]

2.16. Оценка проводится [оценка проводится]

2.17. Оценка проводится [оценка проводится]

2.18. Оценка проводится [оценка проводится]

2.19. Оценка проводится [оценка проводится]

2.20. Оценка проводится [оценка проводится]

2.21. Оценка проводится [оценка проводится]

2.22. Оценка проводится [оценка проводится]

2.23. Оценка проводится [оценка проводится]

2.24. Оценка проводится [оценка проводится]

2.25. Оценка проводится [оценка проводится]

[illegible]

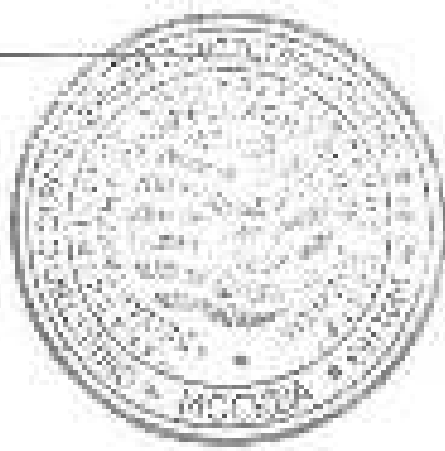


100

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 114 ста.

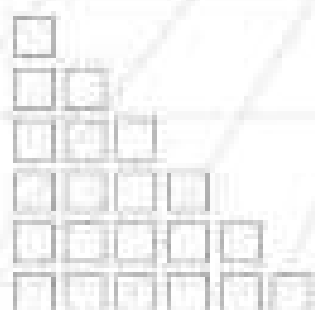
Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

Попков Алексей Владимирович



Специализированный журнал
по информатике в образовании

Журнал создан в 1992 году



8775-2618
info@dpo.ru
www.dpo.ru

