

Вход. № ЗКРФЦ-0338
«05» 05 2019 г.
подпись ИИ

ОТЧЁТ

№ 01/ДС № 157/Д(У)-001-0404

от 06.05.2019 г.

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

**Хабаровский край, Солнечный район,
РП Солнечный, ул. Геологов, д.14, кв.32**

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

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры оценки	Характеристика
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 157 от 15 апреля 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	06.05.2019 г.
Дата составления отчета об оценке	06.05.2019 г.
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС №157/Д(У)-001-0404 от 06.05.2019 г.

Источник информации: ООО УК «РФЦ-Капитал»

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ

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

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

Таблица 2. Данные по трём подходам оценки (дата оценки 06.05.2019 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 (06.05.2019 г.) округленно 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 06.05.2019 года составляет:

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

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»



Попков Алексей Владимирович

Оценщик



Рябченко Жанна Николаевна



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	8
1.5. Обоснование применяемых стандартов оценки объекта оценки	10
1.6. Перечень данных использованных при проведении оценки	12
1.7. Заявление о соответствии	12
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	32
4.2. Цены на недвижимость в Хабаровском крае в марте 2019г.	33
4.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	41
4.4. Анализ ликвидности оцениваемого объекта	53
4.5. Анализ наиболее эффективного использования	54
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	56
5.1. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки	56
5.2. Применение подходов к оценке Объекта	56
5.3. Описание и выбор методологических подходов к оценке объекта оценки	57
5.3.1. Доходный подход	57
5.3.2. Затратный подход	59
5.3.3. Сравнительный подход	60
5.4. Согласование результатов	61
ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	62
6.1. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами сравнительного подхода	62
6.2. Согласование результатов	74
ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА	75
ГЛАВА 8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	76
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	80
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	88

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 № 157 от 15 апреля 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 № 157 от 15 апреля 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	15.04.2019г. - 06.05.2019г.
Дата определения стоимости Объекта оценки (дата проведения оценки)	06.05.2019г.
Дата составления отчета	06.05.2019 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	<p>1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с Заказчиком, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.</p> <p>2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несет владелец ее источников.</p> <p>3. Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке (далее – Отчет), может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с Объектом оценки.</p> <p>4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.</p> <p>5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.</p> <p>6. Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.</p> <p>7. Исполнитель (Оценщик), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяет факты, указания на которые содержатся в составе такой информации.</p> <p>8. Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете об оценке.</p> <p>9. При определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки обременения в виде доверительного управления не учитывались, поскольку данное обременение не влияет на справедливую (рыночную) стоимость оцениваемых объектов, и в случае смены правообладателя договор доверительного управления прекращает свое действие или заключается на новых условиях. Обременения в виде аренды, так же не учитываются, так как оценка справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки проводится без корректировки на сдачу объекта оценки в аренду (Дополнительное соглашение №1 от 24.06.2016г. к договору аренды жилых помещений (квартир) № Д (А)-001-090616 от 09.06.2016г., сроком до 04.03.2021 года), вследствие наличия в договоре аренды пункта 4.2., договор, может быть, расторгнут, или изменен в любой момент по взаимному соглашению сторон, оформленному в виде Дополнительного соглашения, а также согласно пункту 4.3., договор аренды может быть, досрочно расторгнут судом в случаях, предусмотренных ст. 619 ГК РФ</p>
Вид определяемой стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость
Дата оценки	06.05.2019 г.
Срок проведения оценки	06.05.2019 г.
Дата осмотра	06.05.2019 г.
Дата составления Отчета	06.05.2019 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	ООО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»

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

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

1. Настоящий Отчет об оценке не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
4. В процессе подготовки отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по Объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком.
5. Оценщик не несет ответственности за экспертизу юридических прав оцениваемой собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.
6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и иных нормативных актов, за исключением случаев, если настоящим Отчетом об оценке установлено иное.
7. Объект оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, а также без признаков экологического загрязнения, если иное не оговорено специально.
8. Мнение Оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную в настоящем Отчете. Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на Объекте оценки и таким образом повлиять на его стоимость.
9. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.
10. Принимая во внимание цели оценки: определение справедливой стоимости для целей определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов с соответствием с указанием ЦентрБанка РФ № 3758-У от 25.08.2015 г. При этом Оценщик считает, что понятие «справедливая» стоимость, изложенное в МСФО, и понятие «рыночная» стоимости, изложенное в МСО 2011 сопоставимыми и не противоречат положениям Федеральных стандартов оценки (ФСО).
11. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
12. Данный Отчет содержит обоснованное мнение профессионального Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете об оценке стоимости.
13. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотношение 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 № 157 от 15 апреля 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.
- (б) 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.
- (д) Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.

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

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

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

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

В IVS определены 3 базовых подхода к оценке рыночной стоимости:

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

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

¹МСО 2011, Принципы МСО, п.30

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 неосязяема. Однако находящийся в собственности актив может быть как осязаемым, так и неосязяемым.

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

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

Фиксированные активы – это осязаемые и неосязяемые 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	Копия документа	Реквизиты документа
1	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2019/258774797	Копия документа	от 24.04.2019г.
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: ООО УК «РФЦ-Капитал»

1.7. Заявление о соответствии

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. Оценка была проведена в полном соответствии с нормативными актами, регламентирующими оценочную деятельность в Российской Федерации.
2. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
3. Содержащиеся в Отчете анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями, допущениями и ограничениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.
4. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
5. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости Объекта оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
7. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
8. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.
9. Имя и профессиональная квалификация оценщика представлена в разделе 2.3 Главы 2 настоящего Отчета об оценке.

ГЛАВА 2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

2.1. Сведения о Заказчике оценки

Сведения о Заказчике оценки представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 6. Сведения о Заказчике оценки

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

Источник информации: ООО УК «РФЦ-Капитал»

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

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

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «АНАЛИТИЧЕСКИЙ КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» (ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»)
Место нахождения:	125057, г.Москва, ул. Новолесчаная, д. 9
Почтовый адрес:	125057, г.Москва, ул. Новолесчаная, 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	Рябенюк 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-ВД 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.

Реquisite	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:

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

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

28 июня 1977 года решением 1-й сессии 16 созыва от 28.06.77 создан исполнительный комитет Солнечного районного Совета депутатов трудящихся, а с октября 1977 года – исполком Солнечного районного Совета народных депутатов, который прекратил свою деятельность 29 ноября 1991 года на основании постановления главы администрации района от 29.11.91 № 3/1 "О прекращении полномочий исполнительного комитета Солнечного районного Совета народных депутатов и его отделов". С 30 ноября 1991 года образована администрация Солнечного района⁴.

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	Характеристики
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: ООО УК «РФЦ-Капитал»

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

3.3. Идентификация объекта

Таблица 11. Идентификация объекта недвижимости

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Россия, Хабаровский край, Солнечный район, РП Солнечный, ул. Геологов, д.14, кв.32
Первичный объект недвижимости	5-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	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)³

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м ²	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.

³ 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 № 99/2019/258774797 от 24.04.2019г.
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	ООО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Наличие обременений	Доверительное управление, аренда		

Источник информации: ООО УК «РФЦ-Капитал»

3.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 15. Фотографии объекта оценки

Фото 1. Комната №1



Фото 2. Комната №2



Фото 4. Кухня



Фото 3. Ванная комната



Фото 5. Кухня



ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. ОБЗОР РЫНКА МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Таблица 16. Основные макроэкономические показатели

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

Показатель	2018	Январь-мар. 2018	Январь-мар. 2019	Мар. 2018	Мар. 2019
ВВП, млрд. руб.	103 876	22 239 ¹	24 763 ³	8 515 ²	9 248 ²
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	70,0	65,2	63,2	63,7	66,0
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	62,5	56,9	66,1	57,0	65,1

Показатель	Янв.-фев. 2019 в % к янв.-фев.2018	Фев. 2019 в % к фев. 2018	Фев. 2019 в % к янв. 2019
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	101,2	102,1	100,7
Индекс промышленного производства	102,6	104,1	100,4

Исполнение федерального бюджета	Ед. измерения	2018	Закон о бюджете 2019	Янв.-мар. 2019	Фев. 2019	Мар. 2019 ¹
Доходы	Млрд. руб.	19455	19969	4589	1358	1745
	% ВВП	18,7	18,9	18,5	17,5	18,9
в т.ч. нефтегазовые доходы	Млрд. руб.	9018	8298	1993	687	626
	% ВВП	8,7	7,8	8,0	8,8	6,8
Расходы	Млрд. руб.	16713	18037	4044	1346	1578
	% ВВП	16,1	17,0	16,3	17,3	17,1
в т.ч. обслуживание долга	Млрд. руб.	806	852	159	64	47
	% ВВП	0,8	0,8	0,6	0,8	0,5
Профицит(+)/ дефицит(-)	Млрд. руб.	2742	1932	546	12	167
	% ВВП	2,6	1,8	2,2	0,2	1,8
Первичный профицит(+)/ дефицит(-)	Млрд. руб.	3548	2784	704	76	214
	% ВВП	3,4	2,6	2,8	1,0	2,3
Ненефтегазовый профицит(+)/ дефицит(-)	Млрд. руб.	-6276	-6366	-1448	-675	-459
	% ВВП	-6,0	-6,0	-5,8	-8,7	-5,0

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

² В узком определении³ Оценка⁴ Предварительные данные**Бюджетная политика**

9 апреля. Минфин опубликовал Бюджетный прогноз Российской Федерации на период до 2036 года. Бюджетный прогноз основан на базовом варианте макроэкономического прогноза Министерства экономики от 22 ноября 2018 года. Основные параметры макроэкономического и бюджетного прогнозов представлены в таблицах ниже.

Таблица 17. Основные параметры базового сценария социально-экономического развития до 2036 года (средние за период значения)

	2018	2019-2024	2025-2030	2031-2036
Цены на нефть «Юралс» (мировые), долл. США/барр.	70,0	57,7	52,2	55,5
Курс доллара, рублей за доллар	62,5	65,1	70,7	74,1
Индекс потребительских цен, темп роста % г/г	4,3	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, темп роста % г/г	2,3	2,7	3,2	3,0
Производительность труда, темп роста % г/г	1,4	2,5	2,9	2,7
Инвестиции в основной капитал, темп роста % г/г	2,9	6,1	4,0	3,0
Доля инвестиций в основной капитал, % ВВП	20,7	24,2	26,4	26,8
Реальные располагаемые доходы населения, темп роста % г/г	3,4	2,0	2,5	2,6
Реальная заработная плата, темп роста % г/г	6,8	2,4	2,7	2,6
Уровень безработицы, % к рабочей силе	4,8	4,7	4,4	4,4

Источник информации: Минфин России

Внеэкономическая деятельность

15 апреля. Экспортная пошлина на нефть в РФ с 1 мая 2019 года повысится на 7,2 доллара и составит 104,6 долл./т. Пошлина на высоковязкую нефть составит 10,4 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 31,3 долл./т., на темные – 104,6 долл./т., на товарный бензин – 31,3 долл./т., прямогонный бензин (нафта) – 57,5 долл./т. Пошлина на сжиженный газ останется на нулевом уровне.

Прогнозы

28 марта. Citibank обновил прогноз развития экономики России на 2019-2023 гг., приведенный в таблице ниже.

Таблица 18. Прогноз показателей экономики России на 2019-2023 гг. от Citibank

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Темп прироста ВВП, % г/г	2,3	1,7	2,5	2,5	2,5	2,5
Инфляция ИПЦ, % среднегодовая	2,9	4,9	3,9	4,0	4,0	4,0
Ключевая ставка ЦБ, % среднегодовая	7,42	7,65	7,04	7,00	7,00	7,00
Сальдо счета текущих операций, % ВВП	7,4	5,7	4,5	3,6	3,3	1,8
Баланс федерального бюджета, % ВВП	2,7	1,9	1,1	0,8	0,8	0,8
Государственный долг, % ВВП на конец года	17	18	18	19	20	21

Источник информации: Morgan Stanley

29 марта. 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

	2018	2019	2020
Темп прироста ВВП, % г/г	2,3	1,5	1,6
Потребление домохозяйств, % г/г	2,2	2,0	2,2
Валовое накопление основного капитала, % г/г	2,3	2,6	3,0
Экспорт товаров и услуг (ф.о.), % г/г	6,3	2,9	2,6
Импорт товаров и услуг (ф.о.), % г/г	3,8	6,0	6,5
Сальдо счета текущих операций, % ВВП	7,3	5,7	4,5
Инфляция ИПЦ, % дек/дек	4,3	4,8	4,0
Баланс федерального бюджета, % ВВП	2,7	2,5	1,9
Государственный долг, % ВВП на конец года	13,6	14,5	15,1

Источник информации: Morgan Stanley

2 апреля. Опубликован очередной выпуск издания МВФ «Перспективы мировой экономики» (World Economic Outlook). Прогноз роста мирового ВВП на 2019 г. был пересмотрен в сторону понижения на 0,2 п.п. по сравнению с январским прогнозом, до 3,3%. Фонд связывает это с уменьшением эффектов бюджетного стимулирования в США, торможением европейской экономики (на фоне ослабления динамики внешнего спроса, неопределенности относительно выхода Великобритании из ЕС и бюджетной политики в Италии, сложностей адаптации немецких автопроизводителей к новым экологическим стандартам), продолжением рецессий в Аргентине и Турции, ростом напряженности на Ближнем Востоке. Среди ключевых экономик, в сторону повышения на 2019 г. были пересмотрены проектировки роста лишь для Китая – на фоне принимаемых мер по поддержке внутреннего спроса за счет снижения налогов и повышения инвестиций в инфраструктуру. В 2020 г. эксперты Фонда ожидают повышения темпов роста до 3,6% (что соответствует показателю 2018 г.): Аргентина и Турция должны перейти в фазу восстановительного роста, а для стран с формирующимися рынками в целом положительный эффект должен иметь анонсированный ФРС отказ от дальнейшего быстрого ужесточения денежно-кредитной политики США (благодаря соответствующему увеличению притока портфельных инвестиций). Среди основных рисков для мировой экономики МВФ выделяет: - Нарастание внешнеторговых ограничений. Несмотря на прогресс переговоров в формате «США-Китай», окончательного соглашения пока не достигнуто, и не исключено, что администрация Д. Трампа поднимет пошлины на китайский импорт в объеме 200 млрд. долл. с 10% до 25%. Кроме того, США анонсировали возможное введение новых пошлин на автомобили и самолеты из ЕС. Эскалация торговых войн окажет негативное влияние на объемы не только внешней торговли, но и инвестиций по всему миру. - Одновременное замедление экономик Китая, ЕС и США, вызванное: в первом случае – возможными новыми пошлинами; во втором – политической неопределенностью на фоне выборов в Европарламент и продолжения переговоров по выходу Великобритании из ЕС; в третьем – нарастанием рисков в американской финансовой системе. В отношении России, прогноз роста ВВП от МВФ был оставлен без изменений по сравнению с январем (1,6% на 2018 г., 1,7% на 2019 г.). Эксперты Фонда высказывают опасения, что смягчение бюджетного правила (за счет дополнительных заимствований на цели инвестирования в инфраструктуру) подорвет доверие к нему, и высказываются в пользу дальнейшей бюджетной консолидации. При этом отмечается, что имеется потенциал поддержки роста путем смягчения денежно-кредитной политики. Кроме того, приводятся рекомендации о необходимости совершенствования защиты прав собственности, повышения качества госуправления, реформ рынка труда.

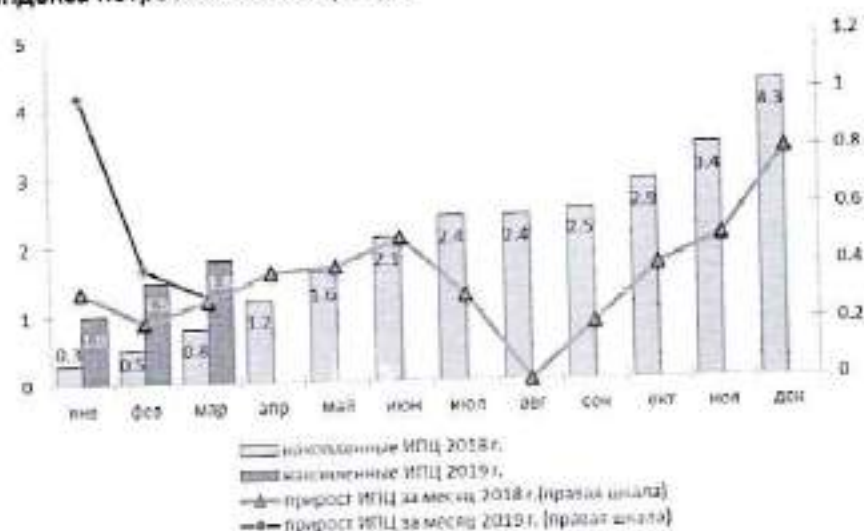
Таблица 20. Основные показатели и предпосылки обновленного прогноза МВФ (в скобках – изменение прогноза по сравнению с июлем 2018 г.)

	2018 г.	2018г.	2019 г.
Рост ВВП, %			
Весь мир	3,6	3,3(-0,2)	3,6(-0,0)
Развитые страны	2,2	1,8(-0,2)	1,7(0,0)
Еврозона	1,8	1,3(-0,3)	1,5(-0,2)
США	2,9	2,3(-0,2)	1,9(+0,1)
Япония	0,8	1,0(-0,1)	0,5(0,0)
Формирующиеся рынки	4,5	4,4(-0,1)	4,8(-0,1)
Бразилия	1,1	2,1(-0,4)	2,5(+0,3)
Индия	7,1	7,3(-0,2)	7,5(-0,2)
Китай	6,6	6,3(+0,1)	6,1(-0,1)
Россия	2,3	1,6(0,0)	1,7(0,0)
Рост объемов мировой торговли, %	3,8	3,4(-0,6)	3,9(-0,1)
Цены на нефть (Brent), долл./барр.	71	62(-8)	62(-8)

Источник информации: Citibank

Инфляция

Рисунок 2. Динамика индекса потребительских цен (%)



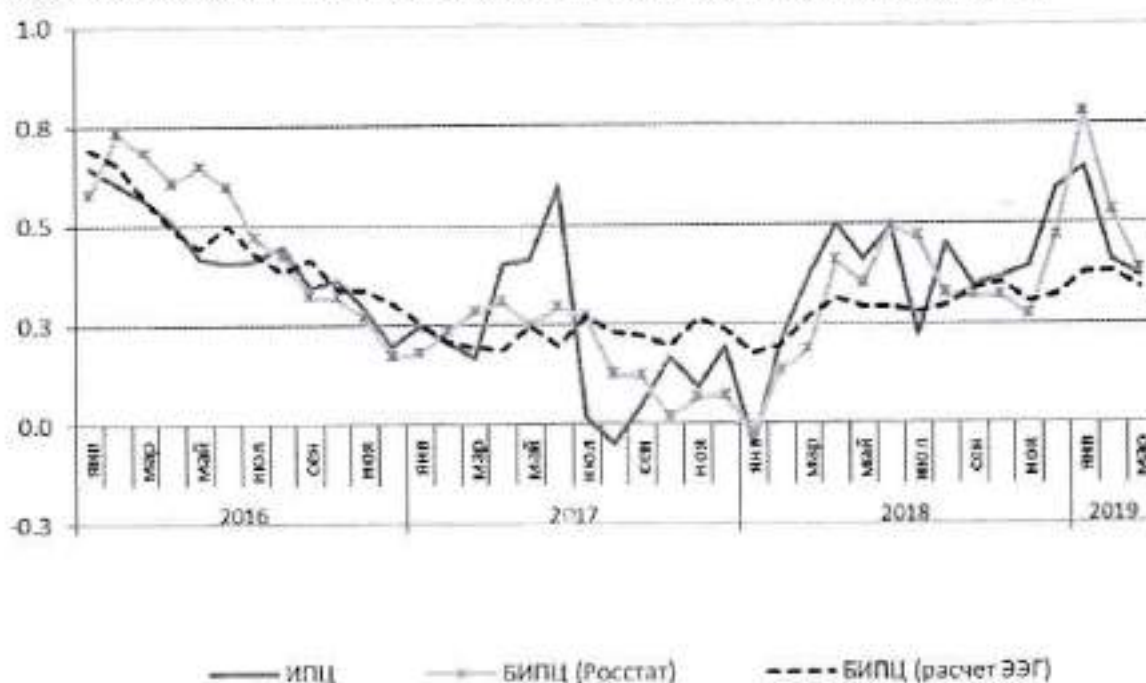
В марте 2019 года потребительские цены в среднем по России выросли на 0,3% по сравнению с прошлым месяцем (против 1,0% в январе и 0,4% в феврале), а за период с начала года прирост потребительских цен составил 1,8% (0,8% за аналогичный период годом ранее). Инфляция в годовом выражении выросла до 5,3% (против 5,2% месяцем ранее), достигнув, по нашим оценкам, локального максимума.

Продовольственные товары подорожали за отчетный месяц на 0,5%, тогда как за последние 12 месяцев продукты питания выросли в цене в среднем на 5,9%. Прирост цен на непродовольственные товары в марте составил 0,3% м./м., 4,7% в годовом выражении. Цены на платные услуги в среднем за месяц выросли на 0,1% м./м. и на 5,1% г./г.

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



Рисунок 4. Динамика индекса потребительских цен, очищенного от сезонности (м./м., %)



Анализ показателей инфляции, очищенных от влияния сезонных факторов, позволяет сделать вывод об ослаблении инфляционного давления, обусловленного как шоками предложения на продовольственных рынках, так и повышением НДС. Отметим, что влияние повышения НДС на потребительские цены оказалось слабовыраженным и краткосрочным. Сравнение БИПЦ, рассчитываемого Росстатом, и базовой инфляции без учета динамики цен на продукты питания, показывает, что всплеск инфляции в конце прошлого – начале текущего года был вызван преимущественно удорожанием продовольственных товаров, тогда как прирост цен на непродовольственные товары и платные услуги был краткосрочным и незначительным. По всей видимости, слабый потребительский спрос не позволяет в значительной мере перенести издержки на потребителей и вынуждает компании искать внутренние резервы для компенсации роста налогов.

Инфляционные ожидания экономических агентов снизились в марте. По итогам 2019 года мы ожидаем

инфляцию на уровне 4,6-4,8%.

Валовой внутренний продукт

Валовой внутренний продукт Согласно оценке Росстата, прирост ВВП ускорился с 1,6% в 2017 г. до 2,3% в 2018 г., что является максимальным темпом роста с 2012 г. При этом одновременно Росстат пересмотрел данные по приросту реального ВВП за 2012-2017 гг. в сторону увеличения вследствие внедрения положений СНС 2008 г. по учету результатов научных исследований и разработок и систем вооружения. Темп экономического роста в 2018 г. превзошёл не только рыночные ожидания, но и официальный прогноз Минэкономразвития. Однако данное явление практически полностью объясняется кардинальным пересмотром динамики объема строительных работ за 2018 г., произведенным Росстатом в январе текущего года: оценка прироста объема строительных работ за 11 месяцев 2018 г. была увеличена более чем в 10 раз: с +0,5% до +5,7%. В структуре по видам экономической деятельности ускорение роста ВВП в 2018 г. обеспечили главным образом добывающая промышленность (прирост валовой добавленной стоимости на 3,8%), транспортировка и хранение (+2,9%), строительство (+4,7%), а также финансовая и страховая деятельность (+6,3%). Отрицательный вклад в динамику ВВП в прошлом году внесло сельское хозяйство (сокращение добавленной стоимости на 2,0%) вследствие падения урожая основных культур, в первую очередь зерновых. В структуре ВВП по компонентам использования ускорение роста происходило в основном за счёт внешнего сектора. Прирост экспорта товаров и услуг в 2018 г. увеличился до 6,3% по сравнению с 5,0% годом ранее в основном за счет роста экспорта газа, а также экспорта услуг в связи с ЧМ мира по футболу. При этом рост импорта значительно замедлился: до 3,8% по сравнению с 17,4% годом ранее, главным образом за счёт существенного ослабления рубля. Темпы роста внутреннего спроса в 2018 г. по сравнению с 2017 г. замедлились: в потреблении домашних хозяйств – с 3,2% до 2,2%, в валовом накоплении основного капитала – с 5,5% до 2,3%. Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1%. При этом существенный вклад в прирост выпуска в данном секторе внесло увеличение добычи нефти после корректировки параметров сделки ОПЕК+ в июне. Выпуск в обрабатывающей промышленности в 2018 г. увеличился на 2,6%. Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха выросло на 1,6%, а водоснабжение, водоотведение, сбор и утилизация отходов – на 2,0%. Минэкономразвития пока не опубликовало оценку темпа роста ВВП в январе-феврале текущего года. Исходя из относительно низкого прироста выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе-феврале (1,2% в годовом сопоставлении) можно предположить, что темп роста экономики в первые два месяца текущего года существенно замедлился, поскольку в IV кв. прошлого года он составил 2,7%. В то же время период январь-февраль традиционно является недостаточно информативным в силу значительного календарного фактора. Темп роста промышленного производства в январе-феврале составил 2,6%, что несколько ниже показателя за 2018 г. в целом (2,9%). Добыча полезных ископаемых увеличилась на 4,9% относительно января-февраля прошлого года, что объясняется главным образом эффектом низкой базы. В обрабатывающих отраслях в январе-феврале прирост выпуска снизился до 1,8% по сравнению с 4,5% в январе-феврале прошлого года и 2,6% в 2018 г. в целом. Замедление в обрабатывающем секторе объясняется в основном значительным падением выпуска в машиностроении. Обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха в январе-феврале выросло на 0,1%, а водоснабжение, водоотведение, сбор и утилизация отходов сократилось на 0,5%.

Рисунок 5. Очищенный от сезонности физический объем ВВП и индекс выпуска базовых отраслей ОКВЭД

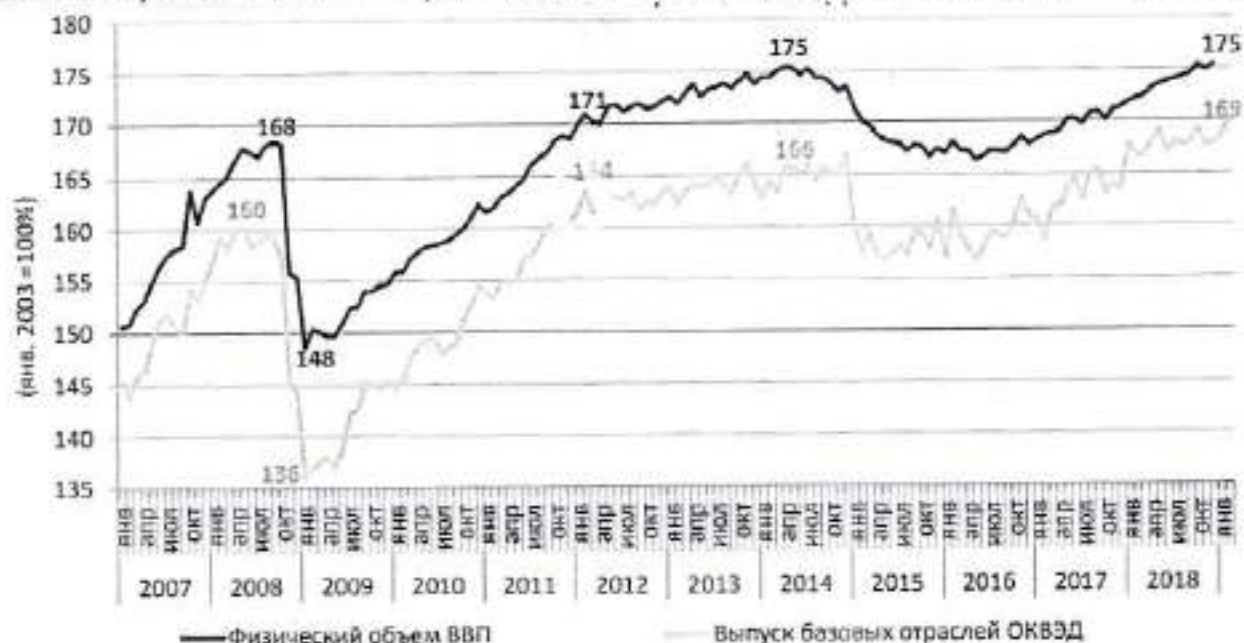
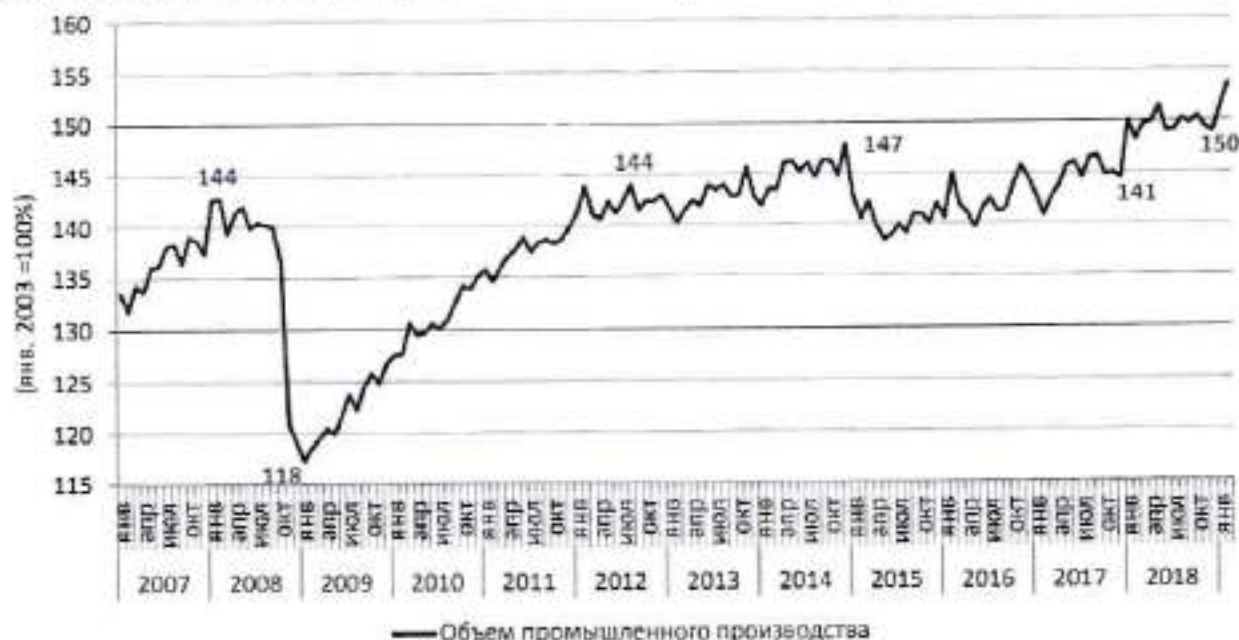


Рисунок 6. Очищенный от сезонности физический объем промышленного производства



Потребление, инвестиции

Темп роста оборота розничной торговли в 2018 г. увеличился до 2,6% по сравнению с 1,3% в 2017 г., а объем платных услуг населению показал прирост на 2,5% по сравнению с 0,2% годом ранее. Однако, по данным Минэкономразвития, прочие компоненты потребительского спроса, в частности, покупки в зарубежных Интернет магазинах, показали значительное замедление темпов роста, что объясняет замедление роста совокупного потребления домохозяйств в составе ВВП по использованию. В январе-феврале текущего года темпы роста в розничной торговле снизились до 1,8% (2,6% в 2018 г.), а в предоставлении платных услуг населению – до 1,6% (2,5% в 2018 г.). В 2018 г. наблюдался относительно высокий спрос на инвестиционные товары. По данным Росстата, прирост объема инвестиций в 2018 г. составил 4,3%. После устранения Росстатом расхождения в статистике по строительству пересмотренный динамический ряд объема

строительных работ в 2018 г. полностью согласуется с динамикой инвестиций в основной капитал. Таким образом, динамика инвестиций в 2018 г. в целом примерно соответствовала темпам роста 2017 г. (4,8%). При этом в составе ВВП по использованию в 2018 г. отмечено замедление роста валового накопления основного капитала по сравнению с 2017 г. Минэкономразвития, со ссылкой на Росстат, объясняет это тем, что в составе валового накопления основного капитала сократилось приобретение продуктов интеллектуальной собственности и других активов, не включаемых в инвестиции в основной капитал. В январе-феврале текущего года динамика инвестиций в основной капитал, скорее всего, значительно замедлилась в силу низких темпов роста объема строительных работ (0,2%).

Таблица 21. Темпы роста выпуска по видам деятельности (% к соответствующему периоду предыдущего года)

	Янв.-фев. 2019	2018	2017
ВВП	-	2,3	1,6
Базовые отрасли ОКВЭД	1,2	2,9	2,4
Сельское хозяйство	0,9	-0,6	2,4
Промышленность, всего	2,6	2,9	1,0
Добыча полезных ископаемых	4,9	4,1	2,0
Обрабатывающие производства	1,8	2,6	0,2
производство пищевых продуктов	5,2	4,9	5,6
производство текстильных изделий	-0,6	3,6	7,1
производство одежды	-1,1	4,1	3,8
производство кожи и изделий из кожи	-3,8	-3,7	4,3
обработки древесины и производство изделий из дерева	9,9	10,6	2,2
производство бумаги и бумажных изделий	10,2	12,6	4,7
производство кокса и нефтепродуктов	3,2	1,8	0,6
производство химических веществ и продуктов	0,9	2,7	4,3
производства резиновых и пластмассовых изделий	3,2	2,4	3,9
производство прочих неметаллической минеральной продукции	8,5	4,4	2,5
производство металлургическое	6,3	1,7	-3,6
производство машин и оборудования	-2,4	-0,6	2,5
производство автотранспортных средств	2,6	13,3	12,9
производство прочих транспортных средств и оборудования	-27,0	-2,2	0,6
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	0,1	1,6	0,1
Воспроизводство; возмещение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	-0,5	2,0	-1,1
Строительство	0,2	5,3	-1,2
Грузооборот транспорта	2,1	2,9	5,4
Розничная торговля	1,8	2,6	1,5
Платные услуги населению	1,6	2,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	4,3	4,4

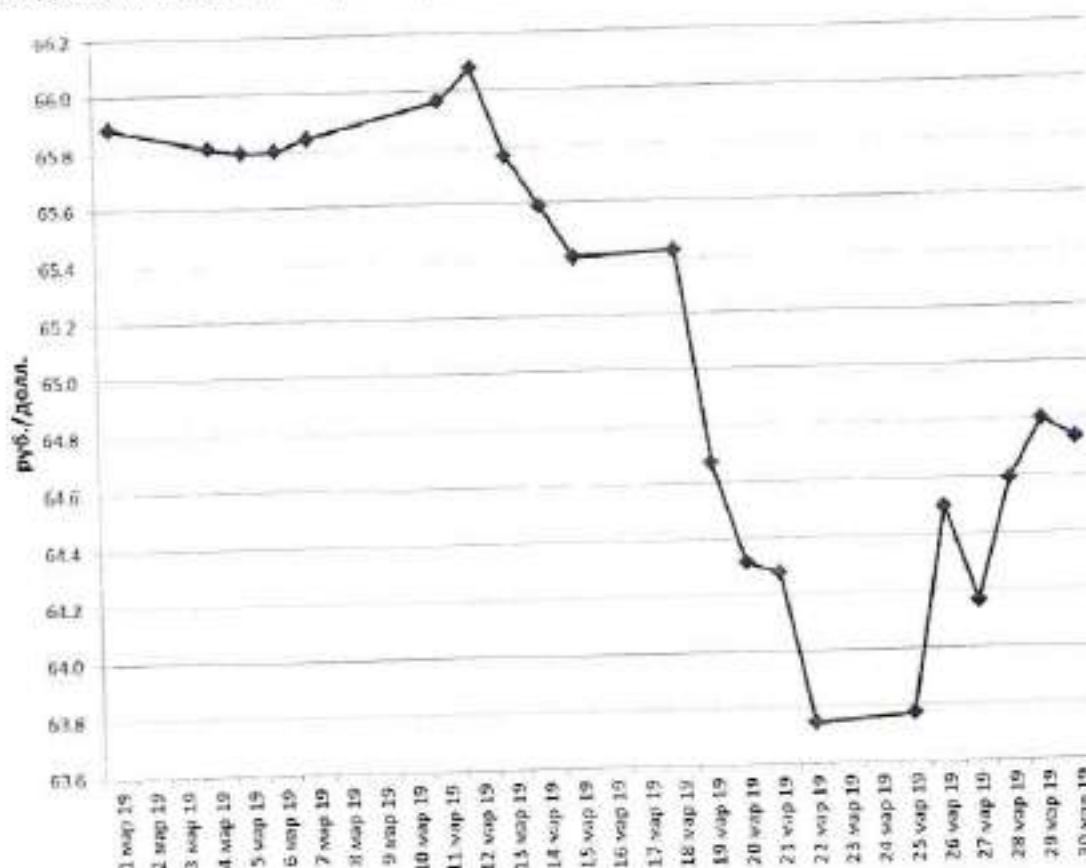
Источники: Росстат, Минэкономразвития

Валютный рынок

Средний курс рубля к доллару в марте сложился на уровне 65,14 руб./долл.; номинальное укрепление по сравнению с февралем составило 1,1%. Поддержку российской валюте оказало увеличение нефтяных котировок и некоторое снижение чистого оттока капитала частного сектора (до 6,6 млрд. долл. против 8,2 млрд. долл. в феврале, согласно предварительной оценке Банка России); вместе с тем, укрепление сдерживалось увеличением объема покупок валюты в рамках бюджетного правила (см. ниже). Во внутримесячной динамике курса можно отметить период укрепления рубля в начале третьей декады месяца, связанный с публикацией пресс-релиза ФРС, где были отмечены признаки торможения экономики США (что снижает вероятность повышения ключевой ставки в 2019 г.), а также с обнародованием основных выводов т.н. «доклада Мюллера» (не были найдены признаки сговора РФ и избирательной кампании Д. Трампа в 2016 г., что несколько уменьшает риски жестких санкционных шагов со стороны Конгресса США в

отношении российской экономики). По состоянию на конец месяца курс доллара составил 64,73 руб. против 65,76 руб. на конец февраля. Реальное укрепление рубля к доллару по сравнению с февралем сложилось в размере 1,0%, по сравнению с декабрем - в размере 4,0%.

Рисунок 7. Динамика курса доллара в марте 2019г.

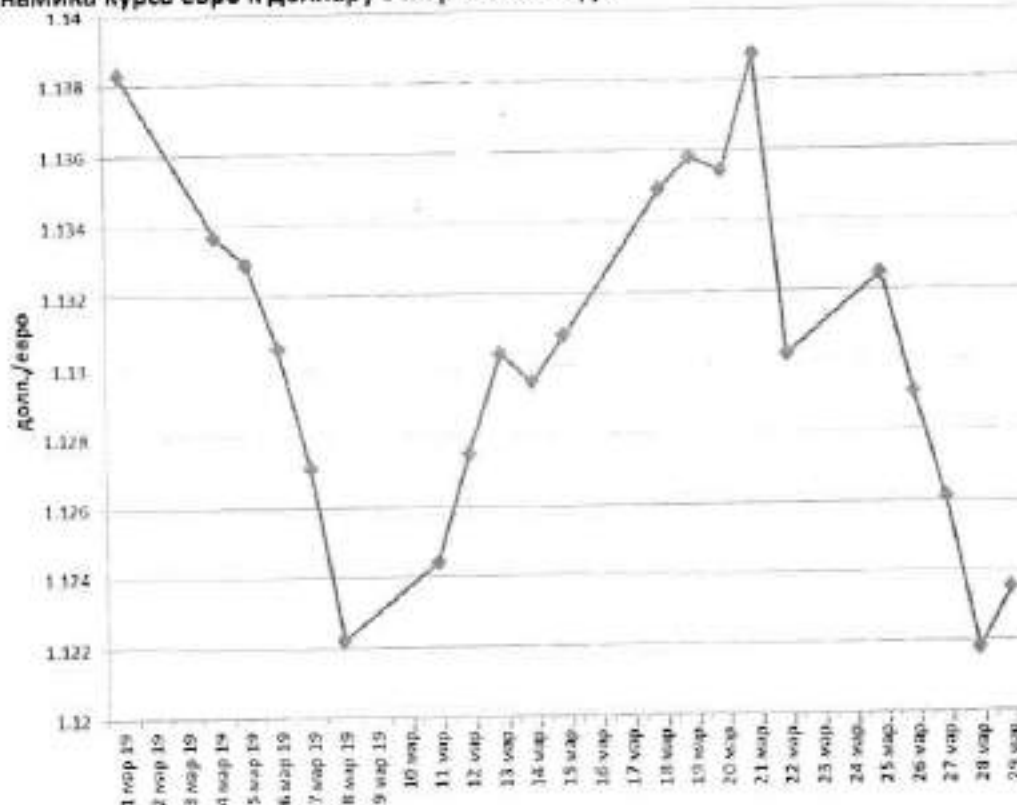


Средний курс рубля к евро в марте сложился на уровне 73,75 руб./евро (укрепление на 1,4% по отношению к февральскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 72,72 руб. против 74,82 руб. на конец февраля. Реальный курс рубля к евро в марте повысился на 1,3% по сравнению с февралем и на 5,2% - по сравнению с декабрем. В свою очередь, в реальном эффективном выражении укрепление рубля по сравнению с февралем составило 1,0%, а по сравнению с декабрем – 3,6%.

Мировой валютный рынок

Среднемесячный курс евро к доллару в марте составил 1,130 долл./евро; номинальное ослабление по сравнению с февралем сложилось в размере 0,4%. Курс евро снижался в первой декаде месяца на фоне выхода данных о более высоком значении опережающего индикатора экономической активности PMI в США по сравнению с Еврозоной; повышался во второй декаде, с учетом ожиданий смягчения политики ФРС по итогам заседания 19-20 марта (в итоге реализовавшихся – регулятор анонсировал уменьшение темпов сокращения своего баланса; кроме того, как указано выше, его оценка состояния экономики США уменьшает вероятность роста ключевой ставки); вновь перешел на траекторию снижения в третьей декаде, после того, как предварительная оценка индикатора PMI за март указала на спад производства в обрабатывающей промышленности Еврозоны. На конец марта курс евро составил 1,124 долл. против 1,142 долл. на конец февраля.

Рисунок 8. Динамика курса евро к доллару в марте 2019 года

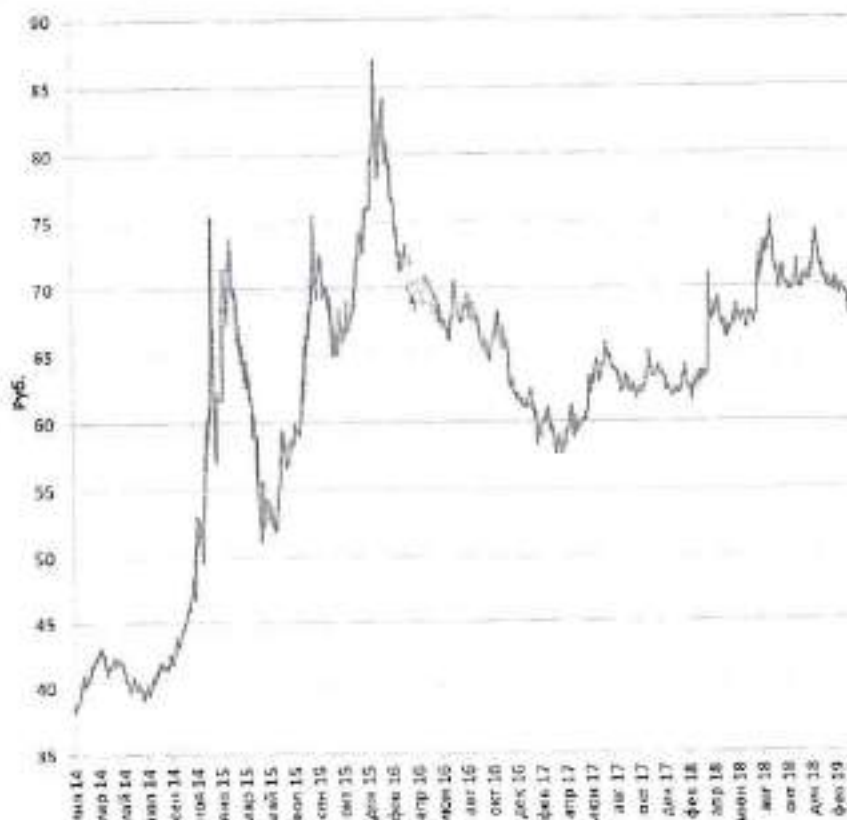


В краткосрочной перспективе, понижательное давление на курс евро будут оказывать риски общего торможения роста мировой экономики, к которым Еврозона более уязвима по сравнению с США ввиду более высокого уровня внешнеторговой открытости. Вместе с тем, несколько снизились риски выхода Великобритании из ЕС без ратификации соглашения о формате будущих отношений страны с блоком после того, как лидеры ЕС дали Великобритании отсрочку до 31 октября 2019 г. для проведения этого соглашения через парламент.

Внутренний валютный рынок

На фоне укрепления рубля по отношению к доллару и евро, стоимость бивалютной корзины в марте несколько снизилась; ее среднее значение сложилось в размере 68,95 руб., что на 87 коп. меньше, чем в феврале. На конец месяца стоимость бивалютной корзины составила 68,33 руб.

Рисунок 9. Динамика стоимости бивалютной корзины



В марте 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 март 2019 г. составил 5,18 млрд. долл. против 4,21 млрд. долл. в феврале. До 4 апреля проводились операции в объеме 15,5 млрд. руб. за рабочий день; в период с 5 апреля по 13 мая покупка составит 11,6 млрд. руб. за рабочий день. Волатильность в парах рубль-доллар и рубль-евро в марте сократилась по сравнению с февралем на 8% и 22% соответственно; волатильность стоимости бивалютной корзины – на 15%. Значение среднедневного оборота биржевых торгов долларами увеличилось в марте на 22,6% по сравнению с февралем, до 3,48 млрд. долл.; торгов евро – также на 22,6%, до 0,76 млрд. евро.⁶

Выводы:

- В марте 2019 года потребительские цены в среднем по России выросли на 0,3% по сравнению с прошлым месяцем (против 1,0% в январе и 0,4% в феврале), а за период с начала года прирост потребительских цен составил 1,8% (0,8% за аналогичный период годом ранее). Инфляция в годовом выражении выросла до 5,3% (против 5,2% месяцем ранее), достигнув локального максимума.
- Валовой внутренний продукт Согласно оценке Росстата, прирост ВВП ускорился с 1,6% в 2017 г. до 2,3% в 2018 г., что является максимальным темпом роста с 2012 г.
- Темп роста оборота розничной торговли в 2018 г. увеличился до 2,6% по сравнению с 1,3% в 2017 г., а объем платных услуг населению показал прирост на 2,5% по сравнению с 0,2% годом ранее.
- Средний курс рубля к доллару в марте сложился на уровне 65,14 руб./долл.; номинальное укрепление по сравнению с февралем составило 1,1%.

⁶ Источник информации: http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2019_04.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 населенных 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 населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

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

4. недвижимость социально-культурного назначения:

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

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

4.2. Цены на недвижимость в Хабаровском крае в марте 2019г.⁷

Цены на жилую недвижимость в Хабаровске

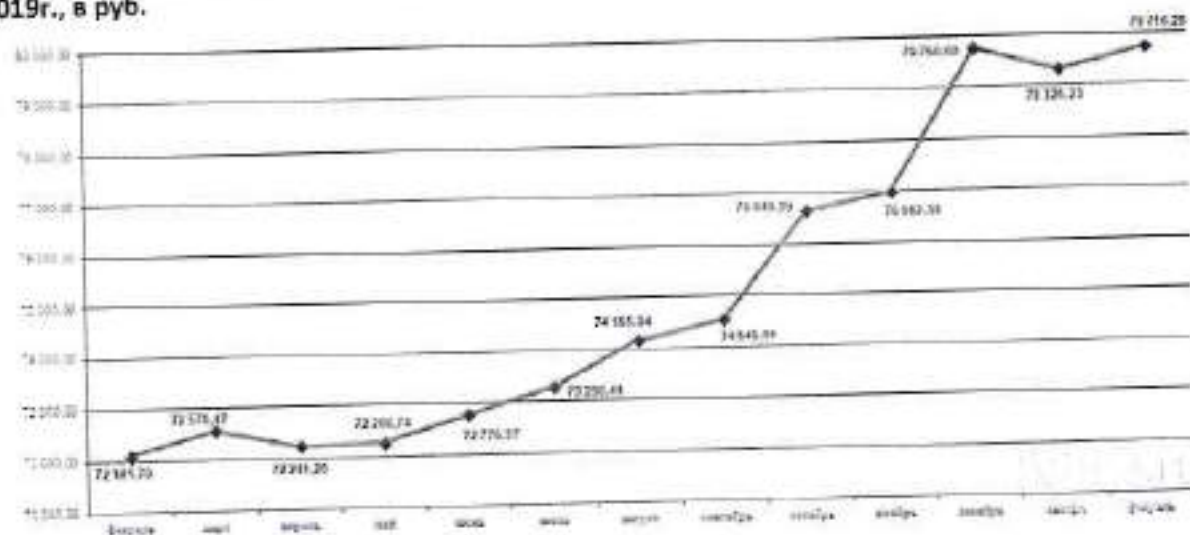
В отличие от аномальной погоды февраля рынок жилья в Хабаровске за этот месяц пришел в норму, и средняя цена квадратного метра по городу выросла на 0,49% (390 рублей). Основным показателем рынка недвижимости - стоимость квадратного метра - стал предлагаться на продажу в городе к началу марта в среднем по цене 79 716,28 рубля.

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

Если не считать экстремального значения этого показателя в декабре прошлого года, то такая стоимость квадратного метра наблюдалась в городе только в октябре 2012 года. Тогда рынок рос еще до весны следующего года, а с марта 2013 года начался спад, и продолжался он до января 2017 года. И вот уже два года мы традиционно наблюдаем на рынке стабильное увеличение.

Анализ показывает, что прибавление в средних ценах происходит в основном за счет наиболее доступного жилья. Так, в феврале значительно выросли цены предложения на квадратный метр у однокомнатных квартир — на 3%, на окраинах города — на 3,8% и у «хрущевок» — на 2%.

Рисунок 10. Динамика стоимости квадратного метра жилья на вторичном рынке жилья в Хабаровске на 01.03.2019г., в руб.



Квадратный метр жилья в феврале подорожал у однокомнатных квартир всех планировок во всех районах престижности, а в центре у самого востребованного жилья, квартир новой планировки и «хрущевок», средние цены на квадратный метр выросли на 1,5%. Ближе к центру города основной показатель у квартир этих планировок вырос на 3% и 6,4% соответственно. Аналогичная картина наблюдалась в средней отдаленности и на окраинах, где рост цены квадрата составил у квартир новой планировки 1–1,5%, а у квартир других планировок 5–7%.

У двухкомнатных квартир рост стоимости квадратного метра по городу был ниже — в среднем лишь 1,8%. Но и у них, за исключением центра города, в лидерах были квартиры новой планировки и «хрущевки». Так у самых современных двухкомнатных квартир квадратный метр стал предлагаться за месяц дороже ближе к центру на 3,8%, в средней отдаленности — на 5,5%, а на окраинах — на 1,7%. У двухкомнатных «хрущевок» ближе к центру города за квадратный метр стали запрашивать больше на 5,3%, а на окраинах — на 12,3%.

Трехкомнатные квартиры менее востребованы на рынке из-за высоких цен, соответственно и рост основного показателя в среднем по городу у них не наблюдался. Хотя на окраинах города и у трехкомнатных квартир новой планировки этот показатель вырос на 11,8%. Но причина здесь и в том, что ранее в этом сегменте рынка отмечался спад цен. Всего на 0,3% выросла стоимость квадрата у трехкомнатных квартир новой планировки в центре города.

Самые дорогие квадратные метры жилья в феврале предлагались на продажу в сегменте однокомнатных квартир новой планировки в центре города по средней цене 111 031 рубль. Но не редки здесь и предложения квартир с ценой квадратного метра по 150–160 тысяч рублей. Хотя рекорд цены в феврале сохранила трехкомнатная квартира площадью свыше 100 квадратных метров на 18 этаже дома на улице Калинина с ценой 169 903 рубля.

Снижение средней стоимости квадратного метра в феврале наблюдалось в городе у трехкомнатных квартир (–3,6%), а в центре города квадратный метр подешевел в среднем на 1,9%.

Наибольшие потери в цене квадратного метра понесли за месяц квартиры новой планировки: двухкомнатные в центре города (–5,5%) и трехкомнатные ближе к центру (–2,6%). Значительно дешевле

стали предлагать на продажу квадратные метры жилья у квартир улучшенной планировки в центре города: у однокомнатных на 18,2%, а у двухкомнатных — на 10,3%.

Среди трехкомнатных квартир других планировок спадом цен на квадратный метр отметились в феврале «хрущевки» и «брежневки» ближе к центру и на окраинах со средними показателями 2–2,5%.

Самые дешевые квадратные метры жилья за последний зимний месяц предлагались на продажу в сегменте двухкомнатных квартир в домах «сталинской» планировки на окраинах города по средней цене 42 395 рублей. Но в этом сегменте можно было найти и жилье с ценой квадрата по 15,5–16,5 тысячи рублей.

Рисунок 11. Средняя стоимость квартир на 01.03.2019г., в тыс. руб.



Средняя цена на квартиры в городе за февраль выросла на символические 0,3% (11 тысяч рублей). Самый существенный рост цен предложения за месяц был отмечен на двухкомнатные квартиры (в среднем на 7%). Из районов престижности дороже стали предлагать на продажу квартиры в средней отдаленности (5,8%), меньше подорожало жилье на окраинах (4,7%), а самый незначительный рост цен на квартиры был за месяц отмечен ближе к центру города (1,3%). Вполне ожидаемо в городе выросли цены предложения на «хрущевки» (в среднем по городу на 2,3%).

Двухкомнатные квартиры новой планировки в феврале дорожали во всех районах престижности. Наибольшие показатели роста у таких квартир были за месяц отмечены в средней отдаленности (11,9%) и в центре города (7,4%). При том что стоимость квадратного метра у двухкомнатных квартир новой планировки в центре города стала ниже на 5,5%. Это говорит о том, что средние площади квартир в этом сегменте рынка растут. И действительно, в январе она составляла 61,67 м², а в феврале — 70,08 м². Выросли в этом сегменте также минимальные и максимальные размеры предлагаемых на продажу квартир.

Противоположная ситуация наблюдалась в сегменте трехкомнатных квартир новой планировки в центре. Здесь средние площади квартир уменьшались, соответственно снижались и средние цены на них (–6,4%). И тем не менее в этом сегменте предлагаются самые дорогие квартиры среди трехкомнатных.

Стоит подробнее остановиться на квартирах «хрущевской» планировки. Если не брать в расчет дома «сталинской» планировки, которые конечно же дешевле, но качество такого жилья уже не может отвечать даже минимальным современным требованиям и в большинстве подлежит расселению и сносу, то «хрущевки» остаются самыми доступными для большинства покупателей квартир по цене. Спрос на них сохраняется и продолжает расти. В результате постоянно растут и цены на них. В феврале такие квартиры всех размеров подорожали на окраинах города (в среднем на 6,3%). Выросли цены на однокомнатные

квартиры этой планировки в центре города (6,2%) и в средней отдаленности (1,7%), а также на двухкомнатные ближе к центру (0,9%) и на трехкомнатные в центре (1,3%) и в средней отдаленности (2,4%).

Самое доступное жилье предлагается в Хабаровске в сегменте малосемеек на окраинах города (средняя цена 1 миллион 326 тысяч рублей), но это как правило переоборудованные бывшие общежития, что не может устраивать большинство покупателей. Следующий по доступности сегмент — однокомнатные «сталинки» на окраинах города предлагаются на продажу по средней цене 1 миллион 804 тысячи рублей. Но наиболее приемлемый вариант — однокомнатные «хрущевки» на окраинах по средней цене 2 миллиона 332 тысячи рублей.

Таблица 22. Средняя стоимость квадратного метра квартир в феврале 2019 г., в руб.

Категория жилья	Центр	Ближе к центру	В средней отдаленности	Окраина
Малосемейки	-	103 895,58	53 854,17	73 317,31
Новой планировки	109 484,08	88 384,27	78 273,55	73 076,43
Сталинки	84 981,80	57 731,48	59 985,45	47 480,05
Улучшенной планировки	83 798,12	75 810,73	69 131,91	61 755,41
Хрущевки	89 907,25	81 452,63	71 531,13	89 715,89

Конечно, цены на рынке жилья Хабаровска не маленькие. Но тем, кто сегодня собирается приобрести крышу над головой, надо учесть, что снижение в этом году не ожидается. Об этом свидетельствуют целый ряд факторов: повышение НДС, переход на новую схему финансирования строительства, экономическая ситуация в стране, многолетние традиции хабаровского рынка жилья и т.п.

В качестве некоторого утешения можно сказать, что в ближайшие один-два месяца цены на жилье в городе все-таки могут немного снизиться, но это явление временное и дальновидные люди смогут им успешно воспользоваться.⁸

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

⁸ <https://www.dvnovosti.ru/khab/2019/03/05/96162/>

просторные до 15 кв.м, санузлы отдельные.

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 хрущёвках 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 хрущёвки, за счёт планировки комнат, отдельных 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 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 1960-70е 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 совмещённый 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, отдельные, 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 (4комнатных), 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, отдельного 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 1комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2комнатной - 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 стили 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 комнатками 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 марте 2019г.

В марте 2019 г. на сайте Росриэлт были проанализированы цены в Комсомольске-на-Амуре на квартиры и офисы. Были учтены цены из объявлений, размещенных на Росриэлте пользователями в последние 3 месяца.

Так как средние цены рассчитываются ежемесячно, то все данные представлены в динамике: отмечено изменение цены за месяц, с начала года и за год.⁹

Таблица 23. Обзор цен на недвижимость в Комсомольске-на-Амуре в марте 2019 г.

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2019 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	34 451 руб. за м ²	-0.17%	-1.39%	-6.25%	12
АРЕНДА					
Офисы	5 949 руб. за м ² в год	0%	0%	-0.85%	7

Источник информации: сайт rosrealty.ru

Анализ цен предложений

Анализ цен предложений на квартиры в РП Солнечном, Хабаровского края в апреле-мае 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 апрель-май 2018 года. Анализ цены предложения за 1 кв.м общей площади сходных с оцениваемыми объектов может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 24. 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	3/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Паркова, д.5	https://www.dnmofond.ru/7-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1172500076	45,00	900 000	20 000

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

Материал стен	Этаж	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв.м.	Цена за объект	Цена за кв.м.
Кирпич	1/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Паркова, д.9В	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1143084668	44,00	850 000	19 318
Кирпич	4/9	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, 33	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-266338383	32,00	680 000	21 250
Кирпич	2/4	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Лесная, 8а	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1206212123	41,00	1 000 000	24 390
Кирпич	8/9	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.1	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1242386104	45,00	1 150 000	25 556
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						21 775

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 21 775 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 б. «Влияние условий продажи на цены сделок», подраздел 6.2. элемент сравнения – передаваемые имущественные права стр. 345, табл. 133.

Таблица 25. Значение корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3 Малое современное жилье, 4 Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, определяемой на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, определяемой на правах собственности	0,83	0,81	0,84
Отношение удельной цены квартиры, определяемой на правах требования (строительство дома только что завершится), к удельной цене такой же квартиры, определяемой на правах собственности	0,93	0,92	0,94

Источник 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 26. Матрица коэффициентов

цены квартир в классе (группе) 3 Малое современное жилье, 4 Жилье повышенной комфортности		аналог		
		собственность	право требования (строительство дома только что завершилось)	право требования (строительство дома завершится через год)
аналог	собственность	1	1,07	1,25
	право требования (строительство дома только что завершилось)	0,93	1	1,12
	право требования (строительство дома завершится через год)	0,83	0,89	1

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, дробности 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 выставлялись 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 №23, ноябрь 2018г., под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО Научно-практический Центр Профессиональной оценки, Москва, 2018г., (таблица 1.3.2., стр. 16).

Таблица 27. Значения корректировки на торг

Населенный пункт	Жилая		Торгов. ч		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область	5-7 (65)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-11 (10,5)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)

Источник информации: Справочник СРД №23, ноябрь, 2018г. под редакцией Е.Е. Яскевича, таблица 1.3.2., стр. 16.

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 март 2019г., составляет 2 130 474 руб. -9% относительно февраля. Средняя стоимость кв. м в Комсомольске-на-Амуре за март 2019, составляет 43 833 руб. -9% относительно февраля. Сроки экспозиции составляют в среднем 3 месяца.

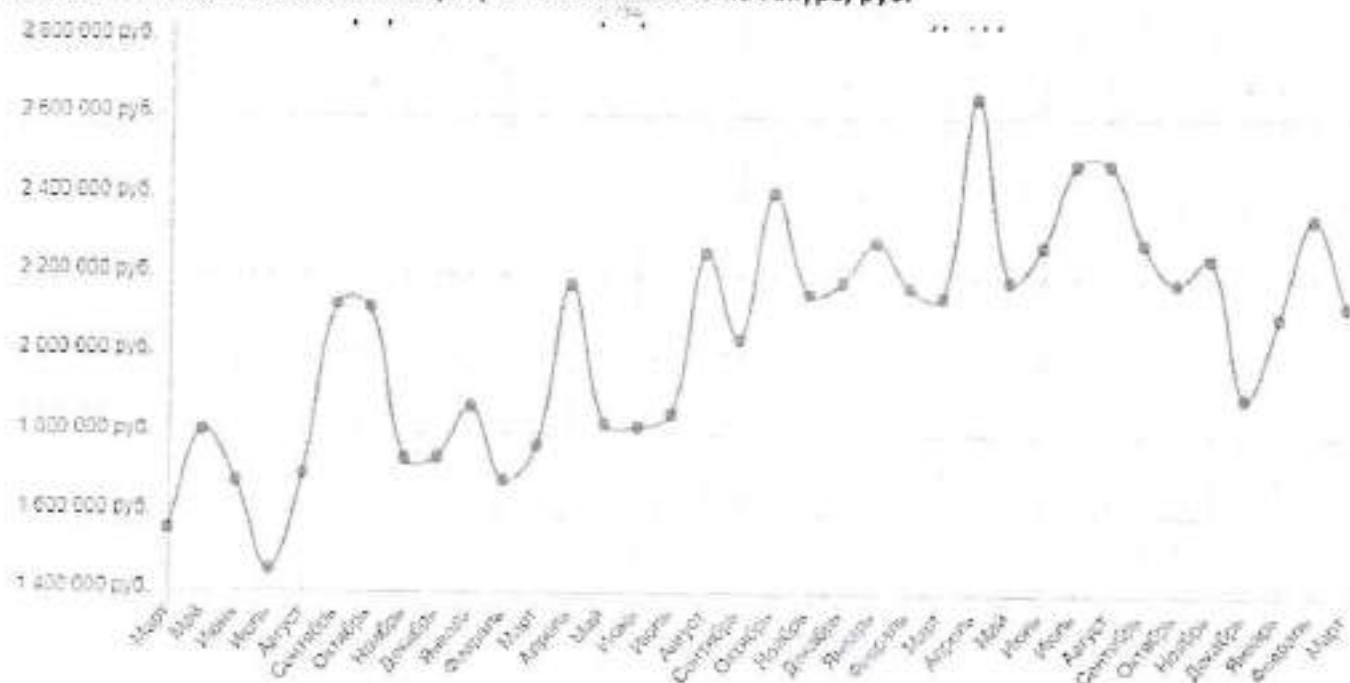
На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

- Однокомнатная – 1 344 790 руб., за месяц показатель изменился на 6 %;
- Двухкомнатная – 2 039 890 руб., где средняя цена изменилась на 4 %;
- Трехкомнатная – 2 657 065 руб., где показатель стоимости изменился на 2 %;
- Четырех- и многокомнатная – 3 175 545 руб., средняя цена изменилась на 7 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

- Однокомнатная – 1 555 870 руб., за месяц показатель изменился на 28 %;
- Двухкомнатная – 2 420 423 руб., где средняя цена изменилась на 13 %;
- Трехкомнатная – 2 764 803 руб., где показатель стоимости изменился на 5 %;

Рисунок 12. График стоимости квартир в Комсомольске-на-Амуре, руб.¹⁰



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.

Таблица 28. Классификация типовых зон в пределах города

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	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

¹⁰ Источник информации: <https://komsomolsk-na-amure.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>

интервалов

Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье			
Культурный и исторический центр		1,00	
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,88	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,83	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,77	0,81
Скrajны городов, промзоны	0,68	0,66	0,70
4. Жилье повышенной комфортности			
Культурный и исторический центр		1,00	
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,89	0,88	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,82	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,79	0,82
Скrajны городов, промзоны	0,70	0,67	0,72

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 сравнения – близость к остановкам общественного транспорта», стр.155, таблица 64.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,07	1,03	1,12

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Квартиры» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 155, табл. 64

Наличие огороженной придомовой территории - 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 4.5. «Элемент сравнения – наличие огороженной придомовой территории», стр.166, таблица 73.

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

интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с огороженной придомовой территорией к удельной цене такой же квартиры в доме без огороженной придомовой территории	1,06	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. 166, табл. 73

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. Достаточность парковочных мест – это обеспеченность квартиры парковочным местом в соответствии с потребностями проживающих. 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 4.6. «Элемент сравнения – наличие огороженной придомовой территории», стр.169.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с недостаточным количеством парковочных мест к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой	0,96	0,95	0,96
Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой	1,06	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. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		парковочных мест недостаточно	стихийная парковка	организованная парковка
объект оценки	парковочных мест недостаточно	1	0,96	0,90
	стихийная парковка	1,04	1	0,94
	организованная парковка	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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры площадью 60 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 30 кв. м для классов (групп) объектов: 1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки	0,88	0,87	0,89
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры площадью 95 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 60 кв. м для классов (групп) объектов: 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности	0,91	0,90	0,91

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

Площадь, кв.м		1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки					
		аналог					
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06
	65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00
Площадь, кв.м		3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности					
		аналог					
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	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	
1. Старый фонд, 2. Массовое жильё советской постройки, 3. Массовое современное жильё, 4. Жильё повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	1,00	0,98	1,02
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными/блочными стенами к удельной цене такой же 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

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд 2. Массовое ж. п. в советской постройке, 3. Массовое современное жилье 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	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. 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	Аналог	
	есть	нет
Объект оценки	есть	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 эксплуатация 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	2
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии/новом доме к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном состоянии	1,16	1,15	1,17
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии/требующем ремонта к удельной цене такой же квартиры 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 советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,16	1,47
	удовл.	0,86	1	1,26
	неудовл.	0,68	0,79	1

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 нижеприведенной 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 обстоять дело с приобретенным нематериальным активом, который предприятие планирует использовать с определенной защитой, предотвращая его использование другими лицами. Тем не менее предприятие должно оценивать справедливую стоимость нефинансового актива, принимая допущение о его лучшем и наиболее эффективном использовании участниками рынка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки

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

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

5.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

Методы оценки рыночной стоимости

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

- доходного;
- затратного;
- сравнительного.

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

доступности и качества необходимой исходной информации.

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

Методы оценки справедливой стоимости

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

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

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

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

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

5.3. ОПИСАНИЕ И ВЫБОР МЕТОДОЛОГИЧЕСКИХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКЕ

5.3.1. Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

(а) методы, основанные на расчете приведенной стоимости

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

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

Компоненты оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применимость доходного подхода и выбор метода оценки

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

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

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

5.3.2. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применимость затратного подхода и выбор метода оценки

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

5.3.3. Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

Применение метода сравнения продаж предусматривает следующие последовательные шаги:

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

Применимость сравнительного подхода

Анализ рыночной информации позволяет оценщику сделать вывод о том, что исследуемый сегмент рынка достаточно развит, имеется возможность отобрать для расчетов репрезентативную выборку объектов сравнения, идентичных или близких по основным ценнообразующим 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 №№ 23, 26.

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.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1172500076	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1143084668	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1206212123	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1242386104
Телефон	тел. 8-914-167-60-10	тел. 8-914-166-24-35	тел. 8-909-888-08-78	тел. 8-914-217-98-69
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9В	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Лесная, 8а	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.1
Материал стен	Панель	Панель	Кирпич	кирпич
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковна	Стихийная парковна	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	45,00	44,00	41,00	45,00
Общая площадь кухни, кв.м	6,00	5,00	8,00	8,00
Наличие балкона/лоджии	Есть	Нет	Есть	Есть
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	3/5	1/5	2/4	8/9
Тип отделки	Евроремонт	Евроремонт	Евроремонт	Евроремонт
Цена предложения, руб.	900 000	850 000	1 000 000	1 150 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	20 000	19 318	24 390	25 556

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:

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

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

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

P_1, \dots, P_n – процентные поправки по i – му элементу сравнения.

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

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

В расчетном случае Оценщиком были учтены следующие поправки.

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 №23, ноябрь 2018г., под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО Научно-практический Центр Профессиональной оценки, Москва, 2018г., (таблица 1.3.2., стр. 16).

Таблица 45. Значения корректировки на торг

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область	5-7 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-11 (10,5)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)

Источник информации: Справочник СРД №23, ноябрь, 2018г. под редакцией Е.Е. Яскевича, таблица 1.3.2., стр. 16.

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

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	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры площадью 60 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 30 кв. м для классов (групп) объектов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки	0,88	0,87	0,89
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры площадью 95 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 60 кв. м для классов (групп) объектов: 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	0,91	0,90	0,91

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

Площадь, кв.м		1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки					
		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-90	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06
	65-90	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Площадь, кв.м		3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности					
		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	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	
1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	1,00	0,98	1,02
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными/блочными стенами к удельной цене такой же 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

Объекты оценки и объекты аналоги №№ 3, 4 сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась. Объекты аналоги №№ 1,2 расположены в панельных домах, 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 идет 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, облегченный 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. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	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. 203, табл. 119.

Так как объект оценки и объекты аналоги №№ 1, 3, 4 находятся на средних этажах корректировка не вводится. Объект аналог №2 находится на 1 этаже, поэтому вводится повышающая корректировка (6%).

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	1,00	1,06
	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

Так как у объекта аналога № 2 нет балкона, то корректировка на наличие балкона/лоджии составит 6%. Для объектов аналогов №№ 1, 3, 4 у которых есть балкон, корректировка на наличие балкона/лоджии 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 комнат	Все изолированные в 3-х комнатной квартире	3,80%	В 2-х комн. квартире - изолированные.	В 2-х комн. кварт. смежные.	-3,80%
			В 3-х комн. квартире: 2 смежные + 1 изолирован.	В 3-х комн. кварт - распашонка	
Водоснабжение			Централизованное горячее водоснабжение	Газовая колонка	-5%
Тип санузла	Большая поперечная ванна	2%	Раздельный	Совмещенный небольшой	-2%
				Сидячая ванна	-10%
Высота потолков	от 2,8 до 3,2 м	1,80%	2,65 - 2,8 м	<2,8 или >3,2 за каждые 10 см	-1%

Характеристики	Вариант	Положительная поправка, %	Норма	Вариант характеристик	Отрицательная поправка, %
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 в/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%¹¹. Для полученных данных отношение среднеквадратичного отклонения к математическому ожиданию (среднему значению) составляет – 7,48%,

¹¹ «Введение в теорию оценки недвижимости» под редакцией В.С. Болдырева, А.С. Галушкина, А.Е. Федорова, М:1998 г. (стр. 157)

что свидетельствует о том, что рыночную стоимость 1 м² общей площади объекта оценки можно определить как среднее арифметическое значение скорректированных стоимостей 1 м² общей площади объектов сравнения.

Таблица 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	Права собственности
Источник информации	https://www.domofond.ru/list/komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnecnyy-1172500076	https://www.domofond.ru/list/komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnecnyy-1143084668	https://www.domofond.ru/list/komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnecnyy-1206212123	https://www.domofond.ru/list/komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnecnyy-1242386104	
Телефон	тел. 8-914-167-60-10	тел. 8-914-166-24-35	тел. 8-909-888-08-78	тел. 8-914-217-98-69	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5В	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Лесная, 8а	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.1	Хабаровский край, Солнечный, ул. Геологов, д.14, кв.32
Материал стен	Панель	Панель	Кирпич	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	45,00	44,00	41,00	45,00	47,20
Общая площадь кухни, кв.м	6,00	5,00	8,00	8,00	6,00
Наличие балкона/лоджии	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	3/5	1/5	2/4	8/9	4/5
Тип отделки	Евроремонт	Евроремонт	Евроремонт	Евроремонт	Рабочее состояние
Цена предложения, руб.	900 000	850 000	1 000 000	1 150 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	20 000	19 318	24 390	25 556	

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Оцениваемый объект
Корректировка на торг (K1)	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права (K2)	0%	0%	0%	0%	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на условия финансирования, (K3)	0%	0%	0%	0%	
Дата	Выставлен на продажу в мае 2019г.	Выставлен на продажу в мае 2019г.	Выставлен на продажу в мае 2019г.	Выставлен на продажу в мае 2019г.	06.05.2019г.
Корректировка на дату продажи, (K4)	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9В	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Лесная, 8а	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.1	Хабаровский край, Солнечный, ул. Геологов, д.14, кв.32
Корректировка на местоположение, (K5)	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, (K7)	0%	0%	0%	0%	
Общая площадь квартиры, кв.м	45	44	41	45	47,2

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Оцениваемый объект
Корректировка на площадь, (K8)	0%	0%	0%	0%	
Материал стен	Панель	Панель	Кирпич	Кирпич	
Корректировка на материал стен, (K9)	4%	4%	0%	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	3/5	1/5	2/4	8/9	4/5
Корректировка на этаж расположения, (K11)	0%	6%	0%	0%	
Наличие/отсутствии балкона	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие/отсутствии балкона, (K12)	0%	6%	0%	0%	
Общая площадь кухни, кв.м	6	5	8	8	6
Корректировка на площадь кухни, (K13)	0%	1%	-2%	-2%	
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный
Корректировка на тип санузла, (K14)	2,00%	2,00%	2,00%	0,00%	
Общая процентная поправка	-4,00%	9,00%	-10,00%	-12,00%	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	19 200	21 057	21 951	22 489	

Характеристики	Объект № 1		Объект № 2		Объект № 3		Объект № 4		Сцениваемый объект
	Евроремонт		Евроремонт		Евроремонт		Евроремонт		
Тип отделки									
Корректировка на техническое состояние помещений, руб./кв.м (K15)	4 500,00		4 500,00		4 500,00		4 500,00		
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	14 700		16 557		17 451		17 989		
Количество корректировок	4		7		4		3		
Весовые коэффициенты	0,26		0,20		0,26		0,28		
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.	3 811		3 373		4 524		4 997		
Стоимость 1 кв.м Объекта, руб./кв.м					16 705				
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 МособлунРПолиграфиздата, 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 №22 «СРД, 2018» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2018.
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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - M(x))^2} .^{12}$$

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

¹² «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

ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования №157-001-0404

ДОГОВОР ВТБ СТРАХОВАНИЕ

**обязательного страхования ответственности юридического лица,
заключившего с заказчиком договор на проведение оценки
№ V51277-0000292**

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «04» декабря 2018г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2018 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Чистопрудный Бульвар, д. 6, стр. 1, Москва, 101005
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» 127065, г. Москва, ул. Лесная, д. 38, пом. III
Лицо, ответственность которого страхуется	М. Страхователь ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» 127065, г. Москва, ул. Лесная, д. 38, пом. III
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественным интересам Страхователя, связанным с риском наступления ответственности его обязательствам, возникшим вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за причинение вреда имуществу Третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении: <input type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input type="checkbox"/> инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки; <input type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки; <input type="checkbox"/> иной производственной федеральными стандартами оценки стоимости.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Установленный факт наступления страхового случая, в соответствии с п. 4.4. Правил страхования, описанный в приложениях к п.п. 4.2. и 4.3. Положения страхования.
ВЫГОДОПРИБРАТЕЛИ	Третье лицо, имущественным интересам которого может быть причинен ущерб (вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп. 11.4.3., 11.4.4. Правил страхования третье лицо выгодоприобретателем не является.
СТРАХОВАЯ СУММА	500 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят миллионов руб. 00 коп.).
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	500 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят миллионов руб. 00 коп.).
ФРАНШИЗА	Не установлена.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	108 000,00 (Сто восемь тысяч руб. 00 коп.). Срок действия премии увеличивается в случае повторного заключения в году до «28» декабря 2019г.
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с «01» января 2019г. по «31» декабря 2019г. Страховщик обязуется на основании настоящего Договора, распространяемого на случаи причинения вреда, предоставить по Договору 02 (два) месяца для осуществления за фактом уплаты страховой премии.
ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	Приложение №1 Заявление на страхование от «04» декабря 2018г. Приложение №2 Правила страхования.
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	«04» декабря 2018г. город Москва

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки»
Адрес местонахождения	101005, г. Москва, Чистопрудный Бульвар, д. 6, стр. 1	Адрес местонахождения	127065, г. Москва, ул. Лесная, д. 38, пом. III
ИНН	7702953726 КПП 507930001	ИНН	771027967 КПП 770701001
БИК	064826187	БИК	044525593
Расчетный счет	40702810400300000000	Расчетный счет	40702810501890000336
Банк	ПАО Банк ВТБ г. Москва	Банк	АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
Кор. счет	3010181070000000188	Кор. счет	30101810200000000569
Представитель Страховщика	Морозов А. А.	Представитель Страхователя	Полков А. В.
На основании	Договоров № 842/12 от 01.10.2017г.	На основании	Итого



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115125, г. Москва, ул. Давыдовская, д. 17, стр. 1
ИНН 50/0010000000 ОГРН 1045000000000
КПП 50/0010000000

ПОЛИС № 022-073-003156/19

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-003156/19 от 20.02.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Рябенюк Жанна Николаевна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. М. Пачталева, д. 16, кв. 1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
БРАНДИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 200 (Четыре тысячи двести) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременнo, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «19» апреля 2019 г. по «19» апреля 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам, в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Страхованное лицо) осуществляет оценочную деятельность</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления оценочных обязательств Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, Федерального стандарта оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано в чью пользу он заключен.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем по Договору является установленный истинности в законном порядке решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам вследствие (бездействием) оценщика в результате произошедших требований Федерального стандарта оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п. 3.9 Договора.</p>

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Договора №022/19 от 20.02.2019г.

М.П.
«20» февраля 2019г.

Головко Е.Ю.

Страхователь:
Рябенюк Жанна Николаевна

«20» февраля 2019г.

Рябенюк Ж.Н.



государственная награда

ДИПЛОМ

о присвоении высшей степени квалификации

№ 111 Ж 938623

Настоящий диплом выдан **Рябенюк**

Нинны Николаевне

в том, что она(а) с **12 ноября 2011** по **25 апреля 2012**

года(а) профессионально подготовила **Менеджеров** и

повысила квалификацию и переподготовила **Руководящих кадров**

и специалистов **Российской экономической академии им. В. Сурганова**

по программе **Профессиональная оценка и экспертиза**

объектов и прав собственности. Специализация

«Оценка стоимости предприятий (Бизнес)»

Государственная экзаменационная комиссия решением от **25 апреля 2012**

г. выдвинула предложение присвоить (сообщать квалификацию) **Рябенюк**

Нинны Николаевны

по программе профессиональной подготовки в сфере **Профессиональная**

оценка и экспертиза объектов и прав собственности

Специализация «Оценка стоимости предприятий (Бизнес)»



[Handwritten signature]

г. **Москва**

Диплом является государственной наградой
и профессиональной квалификацией



Диплом выдан право на издание выдано кафедрой
профессиональной подготовки

Регистрационный номер **025-19**

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000114-1

18 сентября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Рябченко Жанне Николаевне

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

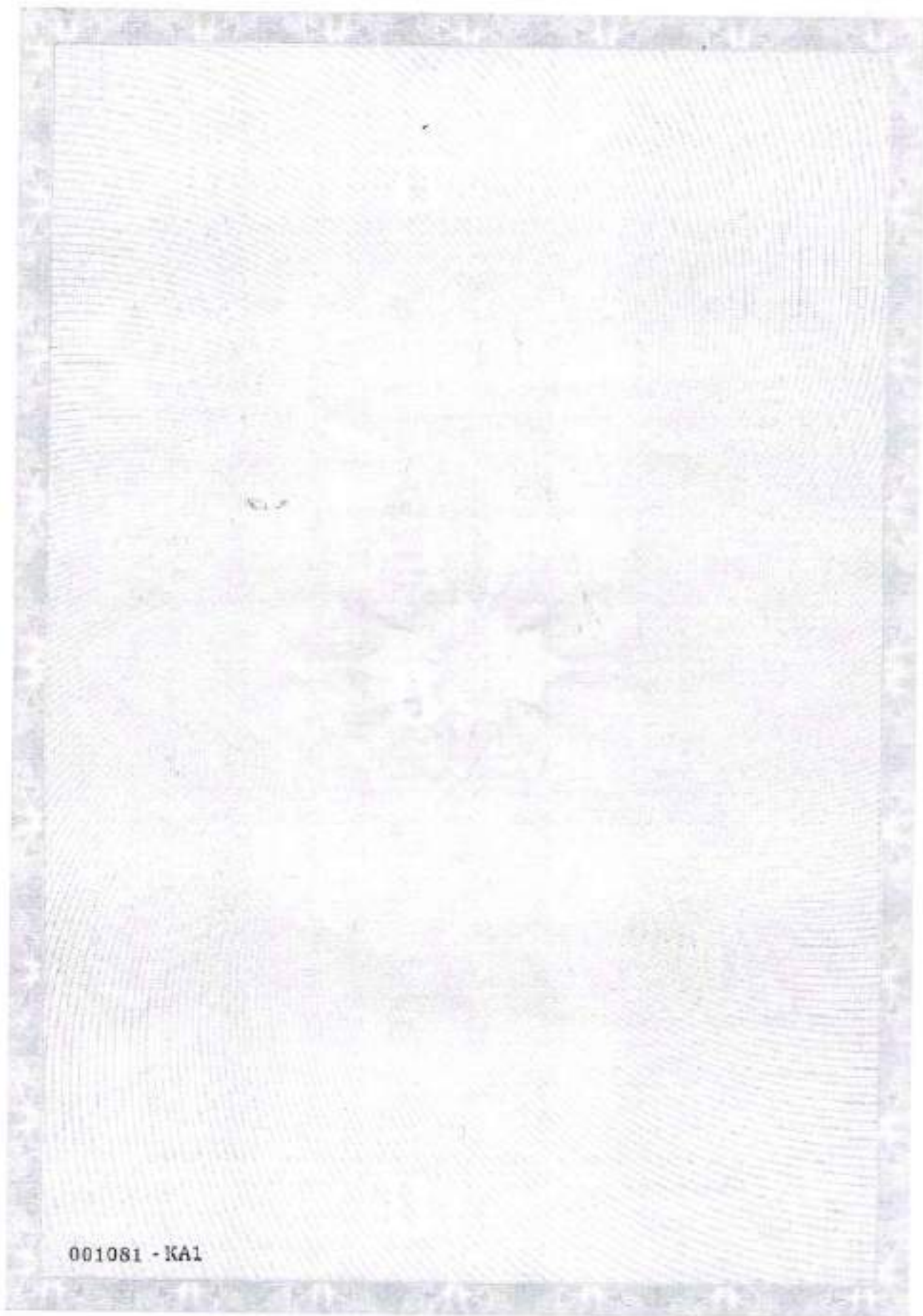
от 18 сентября 2017 г. № 8

Директор



А.С. Бупкин

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



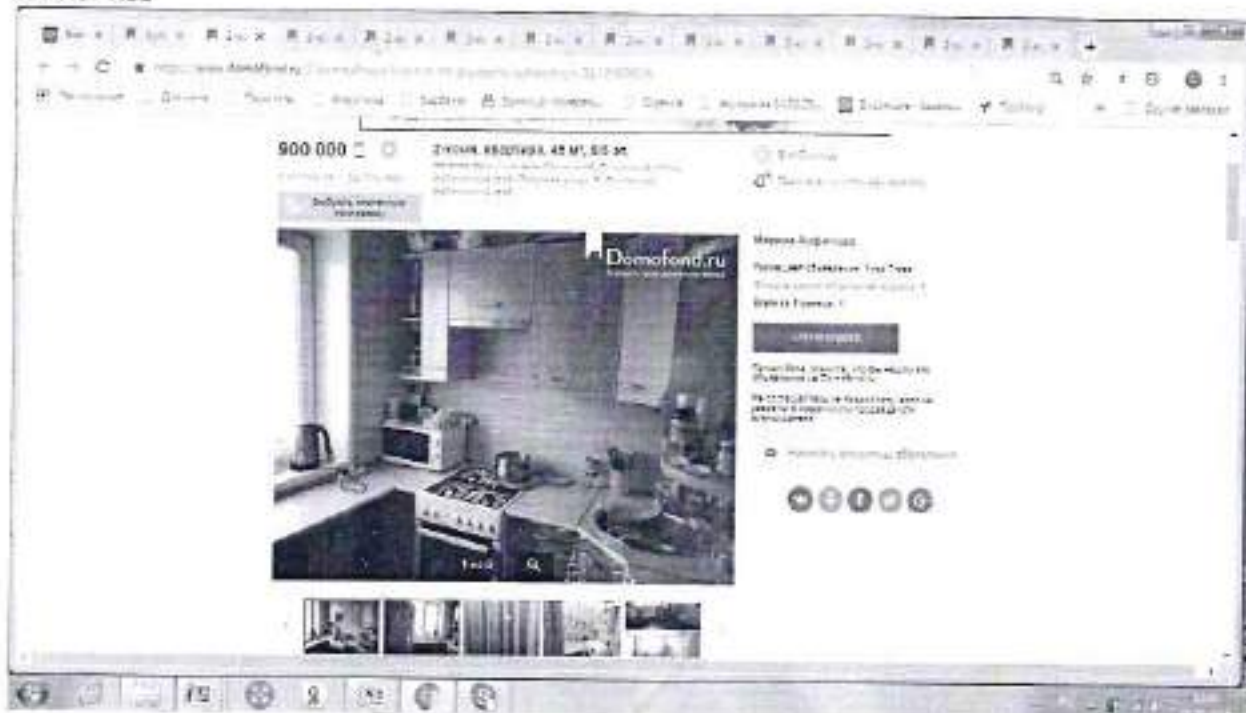
001081 - КА1

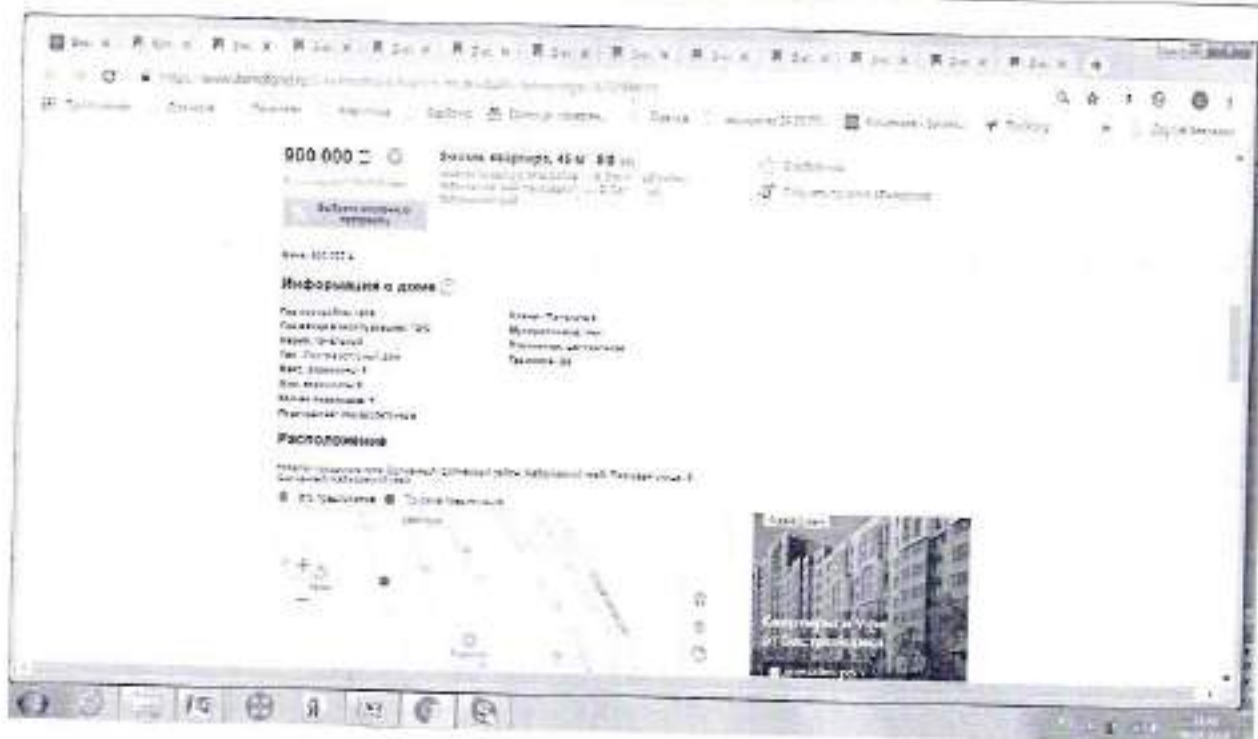
Приложение 2

ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

СКРИНШОТЫ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ

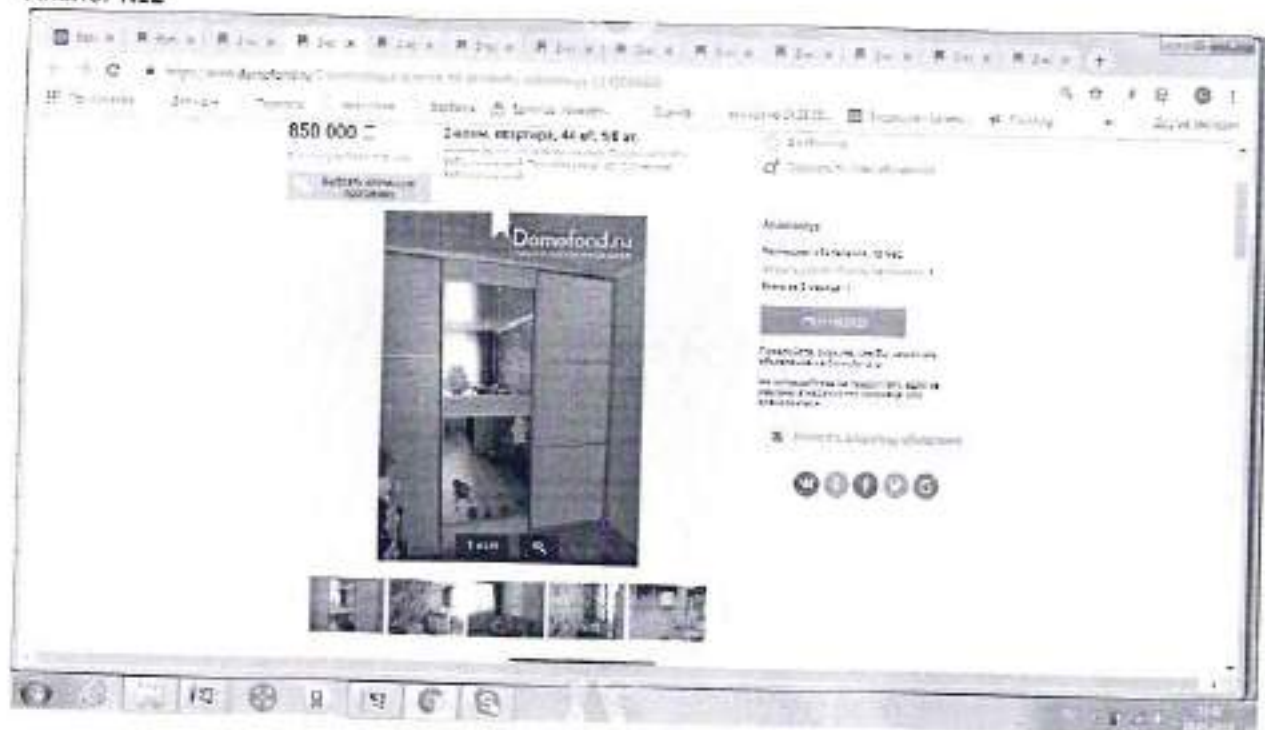
Аналог №1



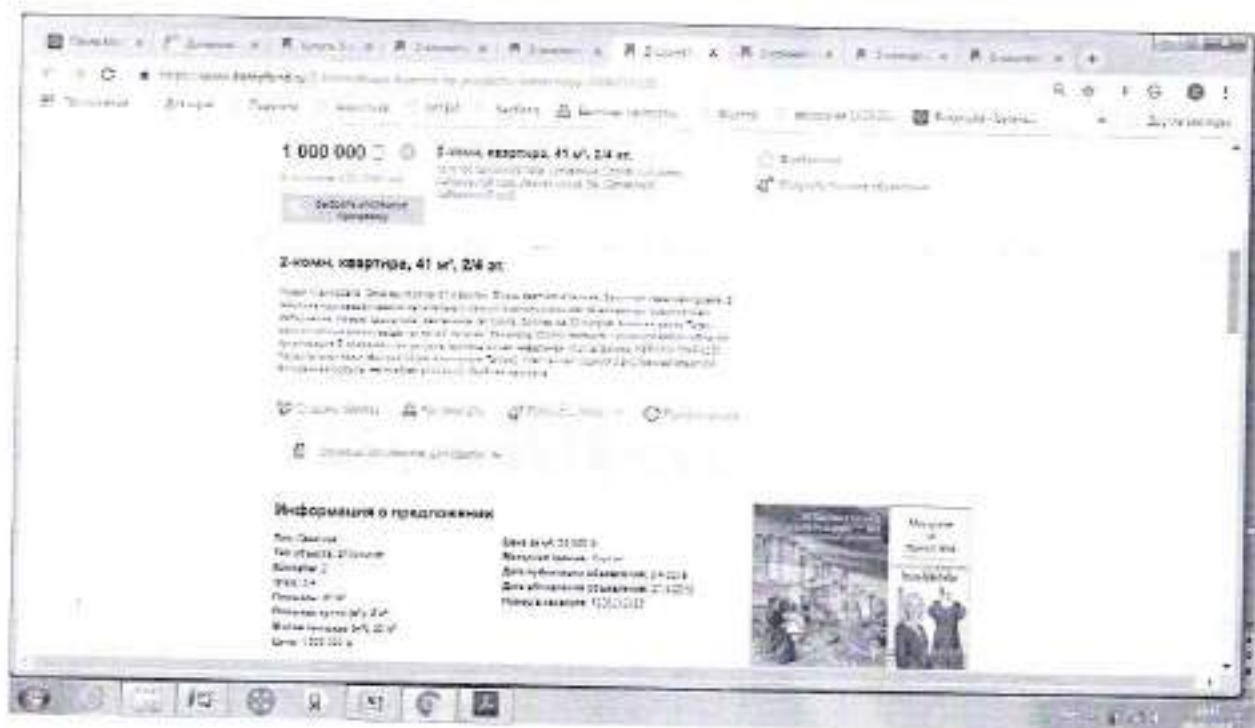


<https://www.domofond.ru/2-комнатная-квартира-на-продажу-солнечный-1172500076>

Аналог №2



Аналог №3



<https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1206212123>

Аналог №4



<https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1242386104>

ДОГОВОР № Д(КП)-011-010316 купи-продажи квартиры

г. Магнитогорск

1 марта 2016 г.

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

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

1. Продавец передает в собственность Покупателя квартиру, расположенную по адресу: Российская Федерация, Хабаровский край, Солнечный район, п/т Солнечный, улица Геологов, д. 14, кв. 32, общей площадью 48,1 (Сорок восемь целых одна десятая) кв.м., а Покупатель обязуется принять квартиру и оплатить.

2. Отчуждаемая квартира принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора о приобретении ценных бумаг от 21.06.2013 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 03.07.2013 г., кадастровый (условный) номер 27:14:0010102:222, бланк 27-АВ 834837, дата регистрации 03.07.2013 г.

3. По договоренности между сторонами стоимость квартиры определена в размере 980 000 (Девятьсот восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек, НДС не предусмотрен.

4. Расчеты по настоящему договору производятся следующим образом: Покупатель обязуется перевести на расчетный счет Продавца денежные средства в сумме 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, указанных в п.3 настоящего Договора, в полном объеме. До момента полной оплаты квартира находится в залоге у Продавца. Положения статьи 317.1 ГК РФ к отношениям сторон по настоящему договору не применяются.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Продавец:

ПАО «Русолово»
119049, г. Москва, Ленинский проспект, д.
6, корп.7, помещение III, комн. 47, эт. 3
ИНН 7706774915/КПП 770601001
ОГРН 1127746391596 ИФНС № 46 по г.
Москве от 22.05.2012г
Р/с 40702810400202548504
В ПАО «Межгосэнергобанк»
К/с 30101810345250000237, БИК 014525237

Покупатель:

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


В.К. Колесов



Малков В.А.


АКТ
приема-передачи жилого помещения (квартиры)

1 марта 2016 г.

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

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

составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Во исполнение Договора № Д(КП)-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 Геологов, д. 14, кв. 32, общей площадью 48,1 (Сорок восемь целых одна десятая) кв. м. Квартира состоит из двух комнат, расположена на четвертом этаже.
2. Квартира передана Покупателю в собственность в состоянии, отвечающем техническим, санитарным нормам и требованиям. Взаимных претензий нет.
3. С момента подписания настоящего акта Покупатель несет риск случайной гибели или повреждения помещения и несет расходы по содержанию квартиры и общедомового имущества.
4. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах: один для Продавца, один для Покупателя, один для предъявления в орган государственной регистрации.

Продавец:

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

Покупатель:

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



Е.А. Колесов





Малков В.А.



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

Произведена государственная регистрация
Права общей долевой собственности

Дата регистрации 12.05.2016

Номер регистрации 27-27/002-27/041/200/2016-817/1

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

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

Произведена государственная регистрация
ипотека в силу закона

Дата регистрации 12.05.2016

Номер регистрации 27-27/002-27/041/200/2016-83/1

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

Протитулован, проучреждено и специально
печатно,
№ 3 1 17/18
ООО УК «Ред. Капитал»
Директор
В.А. Колосов
(В.А. Колосов)
) листок

СОЛНЕЧНЫЙ РАЙОННЫЙ ФИЛИАЛ
ГУ "КРАЕВОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

Область, республика, край ХАБАРОВСКИЙ
Район СОЛНЕЧНЫЙ
Поселок СОЛНЕЧНЫЙ

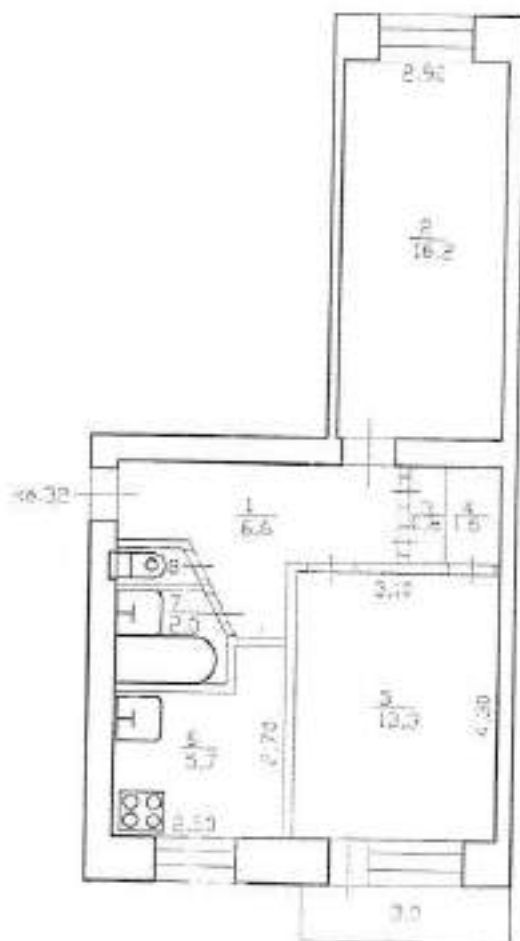
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
(КВАРТИРЫ) № 32

в доме № 14 по улице Геологов

Инвентарный номер	35					
Номер в реестре жилищного фонда	1/4-24-211					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 27 апреля 2004г.
(указываются дата составления объекта учета)

ПЛАН КВАРТИРЫ № 32
(выкопировка из поэтажного плана дома)
М : 100



III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 1971 Этажность 5 Физический износ 21 %

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



IV. Стоимость квартиры

Полная балансовая стоимость _____ руб.
 Остаточная стоимость с учетом износа _____ руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969 г. **5291** руб.

Паспорт выдан	"11" мая 2004г.
Начальник БТИ	<u>Н.Н. Деревская</u>
Специалист	<u>Д.В. Нежид</u>

Удостоверено
31.08.16

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

г. Солнечный, Хабаровский край

24 июня 2016 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Машкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, в соответствии с законодательством РФ заключили настоящее дополнительное соглашение №1 к Договору аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-001-090616 от 09.06.2016 г. о нижеследующем:

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

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

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

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

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


Е.А. Колесов



Арендодатель:
ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ
ВЫСОТЫ»
455049, г. Магнитогорск, ул. Завенягина, д. 9,
ИНН 7444036805,
р/с 40701810100001200568 в Банк «КУБ»
(АО).
к/с 30101810700000000949 БИК 047516949


Машков В.А.



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

Предъявлено государственная регистрация _____
 Звонцова Елена Ю.

Дата регистрации 08.05.2016

Номер регистрации 27-27.002-27.041.200.2016-1434.2

Регистратор Сидорова Сидорова Н.А.
 (подпись, И.И.) (Ф.И.О.)

Сидорова Елена Ю. 08.05.2016



Исполнительное государственное учреждение
 Управление государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю
 Дата: 08.05.2016



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

гп. Солнечный, Хабаровский край.

09 июня 2016 г.

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

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

I. Предмет договора

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

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

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

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

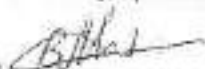
- Российская Федерация, Хабаровский край, Солнечный район, пгт Солнечный, улица Парковая, д. 17, кв. 2, общей площадью 32,8 (Тридцать два целых восемь десятых) кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии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

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

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

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

Арендодатель



Арендатор



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

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

(далее «Квартиры»).

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

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

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

2. Порядок передачи Квартир и имущества

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

3. Плата по договору аренды и порядок расчетов

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

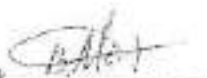
3.2. Арендная плата взимается с даты подписания настоящего Договора.

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

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

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

Арендодатель



Арендатор



4. Срок аренды, порядок изменения и расторжения договора

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

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

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

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

5. Права и обязанности сторон

5.1. Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Арендатор имеет право:

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

5.2.2. передавать Квартиры в субаренду другим лицам.

5.3. Арендодатель обязан:

5.3.1. не чинить препятствий Арендатору в правомочном использовании Квартирами, указанными в п. 1.1 настоящего договора.

6. Дополнительные условия.

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

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

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

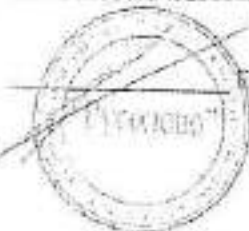
Арендодатель

Арендатор

4
7. Адреса и полные названия

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

Арендодатель:
ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ
ВЫСОТЫ»
455049, г. Магнитогорск, ул. Завеняшина, д. 9,
ИНН17444036805,
р/с 40701810100001200368 в Банк «КУБ»
(АО),
к/с 30101810700000000949 БИК 047516949



А. Колесов

Малков В.А.

ФГИС ЕПН

наименование органа регистрации

Лист 1

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

На основании запроса от 24.04.2019 г., поступившего по номеру заявки 24.04.2019 г., сообщаем, что информация занесена в Единый государственный реестр недвижимости.

Поискание			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № _____	Регистр № _____	Всего листов регистра № _____	Всего листов выписки _____
24.04.2019 № 99/2019/258774791			
Каталожный номер:		27:14:0010102:222	

Номер кадастрового участка	27:14:0010102
Дата присвоения кадастрового номера	28.06.2012
Учётный государственный учётный номер:	Эксплуатационный номер: 39
Адрес:	Хабаровский край, Гольцовский р-н, ул. Солыгина, д.14, кв.39
Площадь:	47,2
Назначение:	Жилое помещение
Назначение по:	Жилое помещение
Номер, или кадастровый номер участка, на котором расположен объект недвижимости, местонахождение:	Участ. №04
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.	76000,76

Государственный регистратор		ФГИС ЕПН
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия
М.П.		

Поискание			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № _____	Регистр № _____	Всего листов регистра № _____	Всего листов выписки _____
24.04.2019 № 99/2019/258774791			
Каталожный номер:		27:14:0010102:222	

Кадастровый номер или объект недвижимости в пределах которого расположена объект недвижимости:	27:14:0010102:140
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или индивидуального хозяйства:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о жилищном праве:	данные отсутствуют

Сведения об объекте жилого помещения в многоквартирном здании поквартирный способ управления жилым помещением специализированного жилищного фонда, в котором предусмотрено наличие дома совместного пользования или помещения дома совместного пользования:	данные отсутствуют
---	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕПН
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия
М.П.		

Показание			
Лист №	Рисунки	Всего листов раздела	Всего разделов
24.04.2019	№ 99/2019/2587/4797		
Кадстровый номер		27:14:0010102:222	
Статус записи в Едином государственном реестре недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Сводные отметки	Общая площадь указана за исключением площади балконов, лоджий, террас и террас (ст. 15 ЖК РФ). Сведения не требуют для заполнения раздела 3 отсутствуют.		
Получатель выписки	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНФОРМАЦИОННЫЕ АГЕНСТВА "КРЕДИТОСЕРВЕРС-ЗАПАД" ИНН 790625915		

Государственный регистратор		ОГРН ОГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

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

Лист 2

Показание		
Лист №	Рисунки	
24.04.2019	№ 99/2019/2587/4797	
Кадстровый номер		
27:14:0010102:222		
1. Правообладатели (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ФОНД ПАЕВЫХ АКЦИОНЕРОВ ВЕНТОУМ", долины в котором устанавливаются на основании данных типовых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов паев владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 27:27:002-27:041/200/2016-817/2 от 12.05.2016	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Доверительное управление, Хабаровский край, Солынский район, пгт Солынский, улица Гаврилова, д.14, кв.32, када.№ 27:14:0010102:222, Квартира, принадлежащая, общая площадь - 48,1 кв. м, этаж - 4
	дата государственной регистрации:	12.05.2016
	номер государственной регистрации:	27:27:002-27:041/200/2016-817/3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.05.2006 по 04.03.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Объекты с ограниченной ответственностью Управление компании "ФОНД-Капитал" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ФОНД ПАЕВЫХ АКЦИОНЕРОВ ВЕНТОУМ", ИНН 244603085
	основание государственной регистрации:	
3.1.2.	вид:	Аренда, весь объект
	дата государственной регистрации:	05.08.2016
	номер государственной регистрации:	27:27:002-27:041/200/2016-1834/5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.05.2016 по 04.03.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Русское", ИНН 770674915
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимой (матери) от 06.05.2016 № Д(А)001-080616
5. Выявление в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о заявлениях в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии реестров об ипотеке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о наличии записей государственной регистрации без учета прав собственности или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9. Правообладатели и сведения о владельцах объектов, на которых зарегистрированы государственная регистрация прав (ипотека, аренда и аренда), ограничение прав или обременение объекта недвижимости, сделки и ипотека объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10. Сведения об обеспечении государственной регистрации сделок, ограничение прав по необходимости в случае наличия ипотеки, аренды и т.д.:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ОГРН ОГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 109 стр.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

Попков Алексей Владимирович

