

УКРФЦ-0605/5
от 06.05.2020г.

ОТЧЁТ

№ 02/ДС № 165/Д(У)-001-0404

от 05.05.2020 г.

**об оценке объекта недвижимости,
расположенного по адресу:
Хабаровский край, Солнечный район,
рп. Солнечный, ул. Геологов, д.3, кв.46
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 № 165 от 8 апреля 2020 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества»
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира общей площадью 42,6 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.3, кв.46, кадастровый номер: 27:14:0010102:753
Оцениваемые имущественные права	Общая долевая собственность
Номер и дата государственной регистрации права	№ 27-27/002-27/041/200/2016-819/2 от 12.05.2016г.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результата оценки	Для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы только для целей, указанных в настоящем отчете. Другие ограничения отсутствуют.
Принятый вариант НЭИ	Текущий вариант использования
Дата оценки	05.05.2020 г.
Дата составления отчета об оценке	05.05.2020 г.
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 02/ДС №165/Д(У)-001-0404 от 05.05.2020 г.

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ

При определении справедливой 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 стоимости объекта оценки (стоимость оцениваемых активов определяется Оценщиком без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении, или реализации указанных активов).

Таблица 2. Данные по трём подходам оценки (дата оценки 05.05.2020 г.)

Подходы	Расчетная величина в рамках подходов, руб.
Сравнительный подход	1 009 620
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая справедливая стоимость объекта оценки на дату оценки (05.05.2020г.) округлённо составляет:

Таблица 3. Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки расположенного по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.3, кв.46

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость объекта в рублях РФ
1	Жилая двухкомнатная квартира общей площадью 42,6 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.3, кв.46, кадастровый номер: 27:14:0010102:753	1 009 620

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округлений на дату оценки 05.05.2020 года составляет:

1 009 620 (один миллион девять тысяч шестьсот двадцать) рублей.

Генеральный директор


Попков Алексей Владимирович

Оценщик недвижимого имущества


Щербатюк Яна Викторовна



СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
СОДЕРЖАНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА	5
1.1. Задание на оценку.....	5
1.2. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	7
1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	8
1.4. Вид определяемой стоимости.....	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
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА	20
4.1. Обзор рынка макроэкономических показателей	20
4.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты.....	34
4.2. Цены на недвижимость в Хабаровском крае в марте 2020г.....	36
4.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	43
4.4. Анализ ликвидности оцениваемого объекта	53
4.5. Анализ наиболее эффективного использования.....	54
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	57
5.1. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки	57
5.2. Применение подходов к оценке Объекта.....	57
5.3. Описание и выбор методологических подходов к оценке Объекта оценки.....	58
5.3.1. Доходный подход.....	58
5.3.2. Затратный подход	60
5.3.3. Сравнительный подход	61
5.4. Согласование результатов	62
ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	63
6.1. Расчет справедливой стоимости методами сравнительного подхода	63
6.2. Согласование результатов	73
ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА .	74
ГЛАВА 8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	75
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	86

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 № 165 от 8 апреля 2020г. 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 № 165 от 8 апреля 2020 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества»
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира общей площадью 42,6 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.3, кв.46, кадастровый номер: 27:14:0010102:753
Состав Объекта оценки	Жилая двухкомнатная квартира общей площадью 42,6 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.3, кв.46, кадастровый номер: 27:14:0010102:753
Характеристики Объекта оценки с указанием документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Назначение: жилое; Функциональное использование: жилая квартира; Площадь: 42,6 кв.м; Адрес местонахождения: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.3, кв.46; Номер и дата государственной регистрации права: № 27-27/002-27/041/200/2016-819/2 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
Собственник (Правообладатель) Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	АО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Цель проведения оценки Объекта оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результата оценки	Для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Все допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки, описаны в п. 1.2 Отчета

Положение	Значение
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с Заказчиком, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам. 2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несет владелец ее источников. 3. Итоговая величина справедливой 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 или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев. 4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре. 5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемуся опыте подобных работ. 6. Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки. 7. Исполнитель (Оценщик), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяет факты, указания на которые содержатся в составе такой информации. 8. Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете об оценке. 9. При определении справедливой стоимости объекта оценки обременения в виде доверительного управления не учитывались, поскольку данное обременение не влияет на справедливую стоимость оцениваемого объекта, 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 стоимости объекта оценки проводится без корректировки на сдачу объекта оценки в аренду (Дополнительное соглашение №1 от 24.06.2016г. к договору аренды жилых помещений (квартир) № Д (А)-001-090616 от 09.06.2016г., сроком до 04.03.2021 года), вследствие наличия в договоре аренды пункта 4.2., договор, может быть, расторгнут, или изменен в любой момент по взаимному соглашению сторон, оформленному в виде Дополнительного соглашения, а также согласно пункту 4.3., договор аренды может быть, досрочно расторгнут судом в случаях, предусмотренных ст. 619 ГК РФ
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Диапазон стоимости	Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться справедливая стоимость, не требуется по условиям задания на оценку
Дата оценки	05.05.2020 г.
Срок проведения оценки	08.04.2020 - 05.05.2020 гг.
Дата осмотра	05.05.2020 г.
Дата составления Отчета	05.05.2020 г.

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

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

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

1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка справедливой 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;
- «Свод стандартов и правил РОО 2015» Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов.

- 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 № 165 от 8 апреля 2020 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества», определяется справедливая 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.

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

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

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

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

¹МСО 2011, Принципы МСО, п.30

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5. Обоснование применяемых стандартов оценки объекта оценки

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

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

При оценке на территории РФ определяется рыночная стоимость по ФСО.

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

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

Имущество является юридическим понятием, которое вместе с тем широко используется и для обозначения

недвижимости и/или движимости, это понятие в стандартах используется в широком смысле. Оно может относиться как к праву собственности, так и к самому физическому объекту, находящемуся в собственности. Понимая это можно проводить различие между имуществом в общем контексте процесса оценки и имуществом, понимаемым как активы – в рамках бухгалтерских соглашений.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.6. Перечень данных использованных при проведении оценки

Таблица 5. Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование, вид документа	Реквизиты документа
1	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2020/323285660	Копия документа от 30.03.2020г.
2	Договор купли-продажи недвижимого имущества №Д(КП)-005-010316	Копия документа от 01.03.2016г.
3	Акт приема-передачи жилого помещения (квартиры)	Копия документа от 01.03.2016г.
4	Технический паспорт на жилое помещение, инвентарный номер 168	Копия документа от 11.04.2000г.
5	Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д (А)-001-090616	Копия документа от 09.06.2016г.
6	Дополнительное соглашение №1 к договору аренды жилых помещений (квартир) № Д (А)-001-090616 от 09.06.2016г.	Копия документа от 24.06.2016г.

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

1.7. Заявление о соответствии

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

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

ГЛАВА 2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

2.1. Сведения о Заказчике оценки

Сведения о Заказчике оценки представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 6. Сведения о Заказчике оценки

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Акционерное общество Управляющая компания «РФЦ-Капитал», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Место нахождения, почтовый адрес:	455000, г. Магнитогорск, пр. К. Маркса, 212
Телефон, факс:	(3519) 256-025
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7455036003
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1197456036975
Дата присвоения ОГРН	от 27 августа 2019 г. Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 17 по Челябинской области
Банковские реквизиты:	Расчетный счет 40701810100001200568 в ОАО «Куб» г. Магнитогорск корсчет 30101810700000000949 БИК 047516949

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

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

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

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «АНАЛИТИЧЕСКИЙ КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» (ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»)
Место нахождения:	125057, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 9
Почтовый адрес:	125057, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 9
Телефон, факс:	+7(495)775-28-18
Электронная почта:	info@dpo.ru
Сайт в сети Интернет	http://www.dpo.ru/
Номер и дата регистрации МРП	001.401.163 от 26 февраля 1998 года
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7710277867
КПП	774301001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027739644800
Дата присвоения ОГРН	28.11.2002 г.
Сведения о страховом полисе оценочной организации:	Договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки № 922/1645339704 от 19.11.2019г., страховщик СПАО «РЕСО-Гарантия», срок действия с 01.01.2020г. по 31.12.2020г., страховая сумма (лимит возмещения) 551 000 000 (пятьсот пятьдесят один миллион) 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	Щербатюк Яна Викторовна
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессионального знаний в области оценочной деятельности	Документ об образовании Оценщика: НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия", диплом: ПП 984915 от 11.12.2008 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего присвоение квалификационного звания	Сертификат о присвоении квалификационного звания «Сертифицированный РОО Оценщик недвижимости», регистрационный номер 0360, выдан 26.12.2016г., действителен до 26.12.2021г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщика	Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», зарегистрировано в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций за № 0003 09.07.2007 г., 105066, Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А. Регистрационный номер в реестре членов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» № 005444 от 25.02.2009 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: № 009442-1 от 12.04.2018 года по направлению «Оценка недвижимости» срок действия до 12.04.2021г.

Реквизит	Значение
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис страхования гражданской ответственности оценщика: СПАО «ИНГОССТРАХ», АО «АльфаСтрахование» №433-121121/18/0325R/776/00002/18-005444 страхования оценщика от 07.09.2018 г. Срок действия с 01.01.2019 г. по 30.06.2020 г., страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 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	1976
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	9 (пять)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	32%
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ³ %	$(2020-1976)/125 = 35,2\%$
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 168 от 11.04.2000г.

3.2. Местоположение объекта оценки

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

Краткая история

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

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

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

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

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

народных депутатов, который прекратил свою деятельность 29 ноября 1991 года на основании постановления главы администрации района от 29.11.91 № 3/1 "О прекращении полномочий исполнительного комитета Солнечного районного Совета народных депутатов и его отделов". С 30 ноября 1991 года образована администрация Солнечного района".

Общая информация

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

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

Таблица 10. Характеристика местоположения Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Адрес местоположения	Ул. Геологов, д.3, кв.46
Край	Хабаровский
Район	Солнечный
РП	Солнечный
улица	Геологов
Окружающая застройка	Жилые дома
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Геологов, ул. Строителей
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

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

3.3. Идентификация объекта

Таблица 11. Идентификация объекта недвижимости

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Россия, Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.3, кв.46
Первичный объект недвижимости	9-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м²	42,6
Этаж	8/9
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Геологов, ул. Строителей
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Евроремонт
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 № 27-27/002-27/041/200/2016-8192 от 12.05.2016г.

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

Наименование	Характеристика
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Доверительное управление, аренда

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

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

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

Источник информации: технический паспорт инвентарный номер 168 от 11.04.2000г.

Таблица 13. Характеристики объекта оценки (жилого помещения)⁵

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м ²	42,6
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	8 этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Ламинат, кафельная плитка
Настенное покрытие	Обои, кафельная плитка
Потолочное покрытие	Натяжные потолки
Окна	Пластиковые
Состояние отделки	Евроремонт
Состояние инженерного оборудования	Не требует замены
Соответствие планировочных решений объекта оценки указанным решениям в технической документации	Соответствует

Источник информации: технический паспорт инвентарный номер 168 от 11.04.2000г.

⁵ Таблица составлена на основании техн. паспорта инвентарный номер 168 от 11.04.2000г.

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 42,6 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.3, кв.46	Общая долевая собственность № 27-27/002-27/041/200/2016-819/2 от 12.05.2016г.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2020/323285660 от 30.03.2020г.
Субъект права на Объект оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	АО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Наличие обременений	Доверительное управление, аренда		

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. ОБЗОР РЫНКА МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Основные макроэкономические показатели⁶

Таблица 15. Макроэкономические показатели

Макроэкономические показатели ¹	2019 (дек. к дек.)	Янв.-мар. 2019	Янв.-мар. 2020	Мар. 2019	Мар. 2020
Рост потребительских цен, %	3,0	1,8	0,3	0,3	0,6
Рост цен производителей, %	-4,3	-1,9 ²	0,5 ²	0,1 ²	-0,5 ²
Рост денежной базы, % ²	3,1	-5,1	5,1	-0,4	6,7
Индекс реального курса рубля к доллару США, %	7,6	3,9	-13,3	0,8	-12,2
Индекс реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	8,1	3,8	-11,5	1,2	-11,4

Показатель	2019	Янв.-мар. 2019	Янв.-мар. 2020	Мар. 2019	Мар. 2020
ВВП, млрд. руб.	110 046	24 487 ⁴	25 942 ⁴	9248 ⁴	9726 ⁴
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	63,6	63,2	48,2	66,0	29,2
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	64,7	66,1	66,1	65,1	73,2

Показатель	Янв.-фев. 2020 в % к янв.-фев.2019	Фев. 2020 в % к фев. 2019	Фев. 2020 в % к янв. 2020
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	103,0	104,0	102,2
Индекс промышленного производства	102,2	103,3	99,4

Исполнение федерального бюджета	Ед.измерения	2019	Закон о бюджете 2020 ⁵	Янв.-мар. 2020 ⁶	Фев. 2020	Мар. 2020 ⁶
Доходы	Млрд. руб.	20 187	20 594	4 730	1 262	1 911
	% ВВП	18,5	18,1	18,2	15,4	19,7
в т.ч. нефтегазовые доходы	Млрд. руб.	7 924	7 524	1 788	608	564
	% ВВП	7,2	6,6	6,9	7,4	5,8
1353Расходы	Млрд. руб.	18 213	19 666	4 718	1 358	1 736
	% ВВП	16,7	17,3	18,2	16,6	17,8
в т.ч. обслуживание долга	Млрд. руб.	731	897	171	35	78
	% ВВП	0,7	0,8	0,7	0,4	0,8
Профицит(+)/дефицит(-)	Млрд. руб.	1 974	928	12	-95	176
	% ВВП	1,8	0,8	0,0	-1,2	1,8

⁶ Источник информации: http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2020_04.pdf

Исполнение федерального бюджета	Ед.измерения	2019	Закон о бюджете 2020 ⁵	Янв.-мар. 2020 ⁶	Фев. 2020	Мар. 2020 ⁶
Первичный профицит(+)/дефицит(-)	Млрд. руб.	2 705	1 825	184	-60	254
	% ВВП	2,5	1,6	0,7	-0,7	2,6
Ненефтегазовый профицит(+)/дефицит(-)	Млрд. руб.	-5 950	-6 596	-1 776	-704	-388
	% ВВП	-5,4	-5,8	-6,8	-8,6	-4,0

¹ Источники: Росстат, Банк России, Федеральное казначейство, Минфин России

² Данные на первое число месяца, т.е. за январь-февраль и февраль соответствующего года

³ В узком определении

⁴ Оценка

⁵ С учетом поправок, принятых в марте 2020 года

⁶ Предварительные данные

Бюджетная политика

18 марта. Президент подписал закон о поправках в федеральный бюджет на 2020-2022 гг. Согласно документу доходы федерального бюджета в 2020 году составят 20 594 млрд. руб. (или 18,1% ВВП), расходы – 19 666 млрд. руб. (или 17,3 % ВВП). Поправки к бюджету были подготовлены до падения цен на нефть и активной стадии «пандемического» кризиса, поэтому бюджет основан на прогнозе, который не учитывает произошедших конъюнктурных изменений рынка нефти и снижения экономической активности. Таким образом, на 2020 год федеральный бюджет по-прежнему сверстан с профицитом в размере 0,8% ВВП.

20 марта, 3 апреля. Правительство и Банк России разработали пакет антикризисных мер, направленных на минимизацию последствий влияния коронавируса и волатильности на глобальных финансовых и сырьевых рынках. В числе приоритетных задач пакета обеспечение финансовой стабильности, поддержание финансовой устойчивости отраслей и секторов экономики и поддержка населения и региональных бюджетов.

Среди основных мер антикризисного пакета:

- введение «кредитных каникул» - отсрочка платежей по кредитам на срок до полугода в том случае, если заемщик столкнулся со снижением дохода на 30% и более. Право на льготный период имеют физические лица, а также малый и средний бизнес. Условия предоставления льготы определены Постановлениями Правительства.
- кредитование малого и среднего бизнеса по льготным ставкам;
- отсрочка по некоторым видам налоговых платежей;
- снижение ставки социальных взносов для малого бизнеса;
- поддержка занятости;
- льготы для особо пострадавших отраслей и др.

В связи с быстро меняющейся ситуацией комплекс антикризисных мер дорабатывается и дополняется.

4 апреля. Президент подписал законопроект о внесении изменений в Федеральный закон "О приостановлении действия отдельных положений Бюджетного кодекса Российской Федерации и установлении особенностей исполнения федерального бюджета в 2020 году". В рамках законопроекта было установлено, что в ходе исполнения федерального бюджета в 2020 году:

- Без внесения изменений в Закон о бюджете на 2020-2022 гг. в сводную бюджетную роспись федерального бюджета могут быть внесены изменения в случае перераспределения бюджетных ассигнований на увеличение резервного фонда Правительства РФ с целью финансового обеспечения мероприятий, связанных с профилактикой и устранением последствий распространения коронавирусной инфекции;

- Правительство вправе принимать решения о предоставлении государственных гарантий в рублях с превышением общего объема предоставляемых гарантий, установленного на 2020 год Программой государственных гарантий РФ на период 2020-2022 гг., и верхнего предела государственного внутреннего долга Российской Федерации по государственным гарантиям в рублях.

Внеэкономическая деятельность

26 марта. Лидеры стран «Группы 20» провели видеоконференцию, посвященную борьбе с пандемией коронавируса. В части экономических мер, они обязались

- усилить мощности по производству продукции медицинского назначения;
- увеличить расходы на НИОКР для борьбы с COVID-19;
- выделить более 5 трлн. долл., включая госгарантии, на поддержку фирм (особенно малых и средних предприятий) и работников в наиболее уязвимых секторах;
- исключить чрезмерные ограничения на функционирование системы международной торговли;
- расширить предоставление ликвидности банкам и предприятиям;
- разработать меры по поддержке наименее развитых экономик.

12 апреля. Достигнута новая сделка о сокращении добычи нефти в формате «ОПЕК+». В соответствии с ней, участники уменьшат предложение нефти в мае-июне 2020 г. на 9,7 млн. барр./сут. (около 10% от общемирового апрельского уровня); во втором полугодии 2020 г. – на 8 млн. барр./сут.; в дальнейшем, до апреля 2022 г. – на 6 млн. барр./сут. Вклад России в снижение добычи составит, соответственно, 2,5/2,0/1,5 млн. барр./сут. от уровня в 11 млн. барр./сут. Отметим, впрочем, что предварительные оценки указывают на снижение мирового спроса на нефть в текущих условиях на 25-30 млн. барр./сут. в связи с ограничениями для предотвращения распространения пандемии коронавируса, что ставит под сомнение достаточность достигнутого соглашения для решения задачи стабилизации котировок.

15 апреля. Экспортная пошлина на сырую нефть в РФ с 1 мая 2020 года снизится на 45,2 доллара и составит 6,8 долл./т (на высоковязкую нефть – 1,0 долл./т). Пошлина на светлые нефтепродукты и масла установлена в размере 2,0 долл./т, на темные – 6,8 долл./т, на товарный бензин – 2,0 долл./т, прямогонный бензин (нафта) – 3,7 долл./т. Льготная ставка пошлины на нефть для ряда месторождений Восточной Сибири, каспийских месторождений и Приразломного месторождения сохранится на нулевом уровне. На сжиженный газ также сохранится нулевая пошлина.

Международные новости

29 марта. Международное агентство Fitch Ratings понизило суверенный кредитный рейтинг Великобритании (долгосрочный, в национальной и иностранной валютах) с “AA” до уровня “AA-”, прогноз по рейтингу – «негативный». Решение было мотивировано серьезным краткосрочным ущербом, нанесенным экономике Великобритании распространением коронавируса (при этом прогнозируется ослабление позиций бюджета на среднесрочном горизонте), а также сохраняющейся неопределенностью в торговых отношениях между Великобританией и ЕС после Brexit. Рейтинг Великобритании от двух других международных агентств сохраняется на отметке “AA” (S&P) и аналогичной ей Aa2 (Moody’s).

3 апреля. Международное рейтинговое агентство Fitch Ratings понизило суверенный кредитный рейтинг ЮАР на одну ступень – до “BB” с “BB+” – при сохранении «негативного» прогноза. Это решение было обусловлено воздействием на страну кризиса COVID-19 в сочетании с рецессией, зафиксированной по итогам 2 полугодия 2019 г. Агентство прогнозирует спад ВВП в 2020 г. на 3,8% и только частичное восстановление (+1,7%) в 2021 г. При этом правительство не сформулировало четкого плана по стабилизации долговой позиции. Неделей ранее (27 марта) Moody’s, последним из «большой тройки» рейтинговых агентств перевело суверенный рейтинг ЮАР в «спекулятивную» категорию, по аналогичным причинам.

Общие вопросы

23 марта. РСПП опубликовал доклад «О состоянии делового климата в 2019 году», основанный на опросе предпринимателей, проведенном в прошлом году. 59% респондентов относится к крупному бизнесу, 17,4% – среднему и 23,6% – малому. Согласно проведенному опросу, 34,2% респондентов считают, что деловой климат в 2019 году ухудшился, 38% — что ничего не изменилось, и 27,8% - что состояние делового климата улучшилось. Среди ключевых проблем, мешающих предпринимательской деятельности в России, как и в прошлом году, предприниматели называют рост тарифов, избыточно высокие налоги, недостаток квалифицированных кадров, чрезмерное контрольно-надзорное давление на бизнес и снижение спроса.

26 марта. Москва осталась на 71 позиции в очередном рейтинге Мировых финансовых центров (из 108 городов). Санкт-Петербург занял 97 место, опустившись на 12 позиций с 79 места в сентябре 2019 года. Данная динамика объясняется включением новых городов в рейтинг, фактически оба города улучшили свое положение, набрав больше баллов, чем в прошлом рейтинге. Москва набрала 644 балла в марте 2020 против 610 в сентябре 2019, Санкт-Петербург - 613 баллов против 602 в сентябре 2019 года. Рейтинг разработан лондонским коммерческим исследовательским центром Z/Yen и основывается одновременно на макроэкономических показателях и опросах. Москва в этом году переходит из группы претендентов на глобальное лидерство в группу относительно диверсифицированных глобальных лидеров, то есть оценки позиций города по разным направлениям относительно однородны. Статус крупнейшего финансового центра получил Нью-Йорк, как и в прошлом рейтинге.

Прогнозы

3 апреля. J.P. Morgan представил прогноз развития экономики России в 2020-2021 гг. в условиях принятых мер по противодействию пандемии.

Таблица 16. Прогноз показателей экономики России на 2020-2021 гг. от J.P. Morgan

Показатель	2019	2020	2021
Темп прироста ВВП, % г/г	1,3	-4,0	4,5
Номинальный ВВП, млрд. долл.	1 687	1 276	1 503
Инфляция ИПЦ, % дек/дек	2,9	4,4	3,2
Инфляция ИПЦ, % среднегодовая	4,4	3,6	3,5
Уровень безработицы, % среднегодовой	4,6	5,8	5,2
Курс доллара США, руб./долл. на конец года	62	74	72
Курс доллара США, руб./долл. среднегодовой	64,5	75,5	73
Баланс федерального бюджета, % ВВП	1,8	-6,3	-3,2
Сальдо счета текущих операций, млрд. долл.	71	-13	-2
Сальдо счета текущих операций, % ВВП	4,2	-1	-0,2
Сальдо счета операций с капиталом, млрд. долл.	-4	-35	-19
Сальдо счета операций с капиталом, % ВВП	-0,3	-2,7	-1,3
Резервы ЦБ, млрд. долл.	554	508	485
Совокупный внешний долг, млрд. долл.	482	458	464
Внешний долг, % ВВП	28,5	35,9	30,9
Цена нефти марки Brent, долл./барр. среднегодовая	64	25	35

Источник информации: Morgan Stanley

7 апреля. Citibank представил прогноз динамики ВВП России в 2020 г. в условиях принятых мер по противодействию пандемии.

Таблица 17. Прогноз показателей экономики России в 2020 гг. от Citibank

Показатель	I/2020	II/2020	III/2020	IV/2020	2020
Темп прироста ВВП, % г/г	1,8	-6,8	-5,5	-5,5	-4,2
Изменение по сравнению с пред.прогнозом, п.п.	1,2	-7,5	-6,6	-6,9	-5,3

Источник информации: Citibank

14 апреля. МВФ выпустил очередное издание доклада о перспективах мировой экономики (World Economic Outlook). Эксперты Фонда ожидают, что падение мирового ВВП в 2020 г. окажется наиболее глубоким с периода Великой Депрессии и существенно превысит показатель 2009 г. (0,1%). Они признают, что

построение прогнозов в текущих условиях сопряжено с крайне высокой неопределенностью; в базовом сценарии (предполагающем взятие пандемии COVID-19 под контроль во 2 квартале 2020 г., сворачивание ограничительных мер и начало восстановления экономики во втором полугодии 2020 г.) глобальный выпуск по итогам 2020 г. снижается на 3,0%. Среди ключевых экономик, положительные темпы роста будут наблюдаться только в Индии и Китае. В 2021 г. прогнозируется восстановительный рост мировой экономики, но выпуск будет оставаться ниже докризисного тренда.

Падение цен на нефть и внешнего спроса, наряду с эффектом противоэпидемических ограничений на предложение труда, бизнес-ожидания и потребление, обуславливают сокращение ВВП РФ на 5,5% в 2020 г. в базовом сценарии; темпы роста в 2021 г. составляют 3,5%. Эксперты МВФ рассмотрели также ряд альтернативных сценариев развития ситуации с COVID-19:

Сценарий 1. Увеличение продолжительности вспышки в 2020 г. на 50% и дополнительное ухудшение условий финансирования, особенно в странах с формирующимися рынками: спад мирового ВВП в 2020 г. оказывается на 3 п.п. большим, чем в базовом сценарии, а рост в 2021 г. – на 1 п.п. большим (ввиду эффекта более низкой базы).

Сценарий 2. Новая вспышка коронавируса в первом полугодии 2021 г., с интенсивностью в 2/3 от вспышки в 2020 г.: мировой рост в 2021 г. падает до 1%.

Сценарий 3. Комбинация сценариев 1 и 2, в результате чего к концу 2021 г. мировой ВВП оказывается на 8% ниже, чем в базовом сценарии.

Таблица 18. Основные показатели обновленного прогноза МВФ в базовом сценарии (в скобках – изменение по сравнению с прогнозом с января 2020 г.)

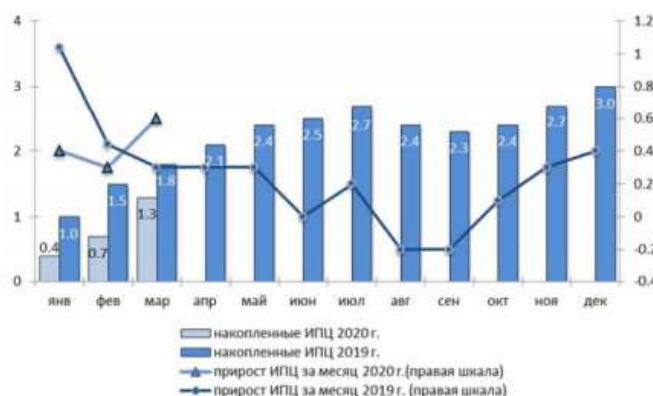
Показатель	2019	2020	2021
Рост ВВП, %			
Весь мир	2,9	-3,0 (-6,3)	5,8 (+2,4)
Развитые страны	1,7	-6,1 (-7,7)	4,5 (+2,9)
Еврозона	1,2	-7,5 (-8,8)	4,7 (+3,3)
США	2,3	-5,9 (-7,9)	4,7 (+3,0)
Япония	0,7	-5,2 (-5,9)	3,0 (+2,5)
Формирующиеся рынки	3,7	-1,0 (-5,4)	6,6 (+2,0)
Бразилия	1,1	-5,3 (-7,5)	2,9 (+0,6)
Индия	4,2	1,9 (-3,9)	7,4 (+0,9)
Китай	6,1	1,2 (-4,8)	9,2 (+3,4)
Россия	1,3	-5,5 (-7,4)	3,5 (+1,5)
Рост объемов мировой торговли, %	0,9	-11,0 (-13,9)	8,4 (+4,7)
Цены на нефть ² , долл./барр.	61,4	35,6 (-22,5)	37,5 (-17,9)

Источник информации: МВФ

² Среднее котировок Brent, WTI, Dubai

Инфляция

Рисунок 2. Динамика индекса потребительских цен (%)

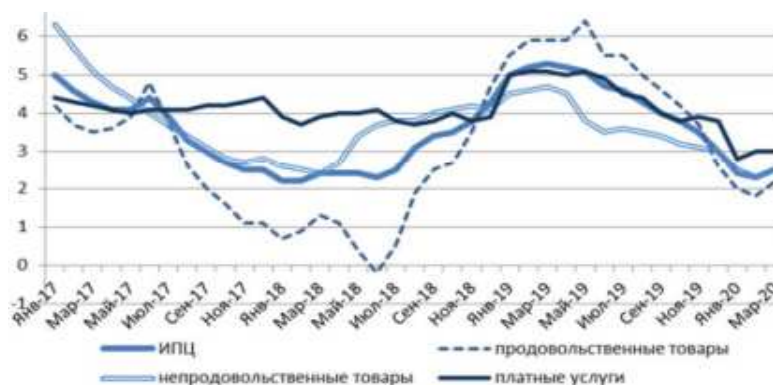


В марте 2020 года потребительские цены в среднем по России выросли на 0,6% по сравнению с прошлым месяцем (в марте 2019 года – на 0,3%), а за период с начала года прирост потребительских цен составил 1,3% (против 1,8% за аналогичный период годом ранее). В годовом выражении инфляция оценивается на уровне 2,5% против минимума 2,3%, зафиксированного по итогам февраля. Таким образом, годовая инфляция вновь начала ускоряться.

Ускорение инфляции в отчетном месяце было ожидаемым и объяснялось преимущественно ажиотажным спросом на некоторые товары в условиях пандемии коронавируса. Другой фактор, оказывающий давление на динамику инфляционных показателей, это ослабление рубля на фоне падения мировых цен на нефть и других негативных явлений, возникших вследствие неблагоприятной эпидемиологической ситуации. Указанные факторы повлияли на темпы прироста потребительских цен, в первую очередь, в сегменте продовольственных товаров, и, в меньшей степени, в сегменте непродовольственных товаров. Сдерживающее влияние на динамику потребительских цен оказывал слабый потребительский спрос на ряд непродовольственных товаров, а также платные услуги населению.

В результате в марте 2020 года продовольственная инфляция в годовом выражении ускорилась до 2,2% против 1,8% месяцем ранее. Без учета динамики цен на плодоовощную продукцию прирост цен на продукты питания составил 2,7% г./г. против 2,3% в феврале. Годовая инфляция в сегменте непродовольственных товаров ускорилась за месяц с 2,3% до 2,5%, а в сегменте платных услуг – не изменилась по сравнению с прошлым месяцем и составила 3,0%.

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



Анализ показателей инфляции, очищенных от влияния сезонных факторов, свидетельствует о развороте понижательного тренда и усилении инфляционного давления. Это особенно заметно при рассмотрении индексов потребительских цен, учитывающих динамику продовольственной инфляции. В отчетном месяце резко подорожали продукты питания длительного хранения, спрос на которые многократно вырос в середине прошлого месяца, когда ВОЗ объявил о пандемии коронавирусной инфекции. Так, цены на крупы и бобовые выросли на 2,9%, на макаронные изделия – на 2,4%, на сахар – на 13,5%. К концу месяца ажиотажный спрос сократился. Однако по прогнозам ускоренный рост цен на продукты питания продолжится и в последующие месяцы, прежде всего в тех сегментах рынка, где велика зависимость от импортных поставок, следовательно, и от колебаний курса.

Среди непродовольственных товаров наиболее заметно в отчетном месяце подорожали электротовары и другие бытовые приборы и телерадиотовары – на 2,1% и 2,0% соответственно. Граждане ожидали повышения цен на эти товары в связи с ослаблением рубля, поэтому спрос на технику заметно вырос в марте текущего года. Отчасти рост спроса (например, на холодильники, ноутбуки) был связан с ухудшением эпидемиологической ситуации и массовым переходом на удаленную работу. Также заметно подорожали медикаменты (на 1,3%). В ближайшие месяцы спрос на непродовольственные товары, а также на платные услуги будет крайне низким как по причине введения режима самоизоляции, так и в связи с ожидаемым резким сокращением доходов населения. Таким образом, мы не ожидаем масштабного всплеска инфляции в данных сегментах потребительского рынка. В целом инфляция может ускориться до 6,0–7,0%. Более точный прогноз можно будет сделать только после того, как появится ясность относительно сроков режима самоизоляции и перспектив развития эпидемиологической ситуации в России и в мире.

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

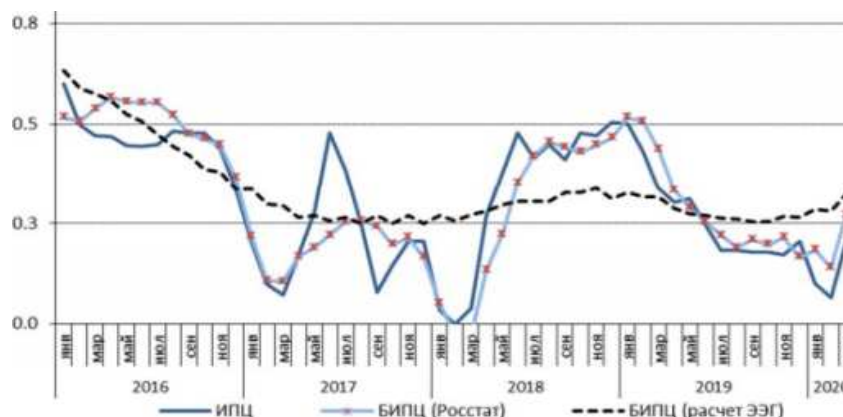
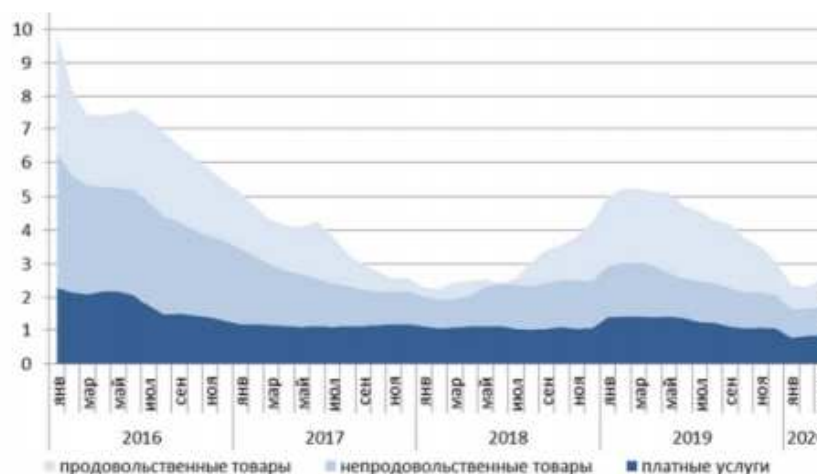


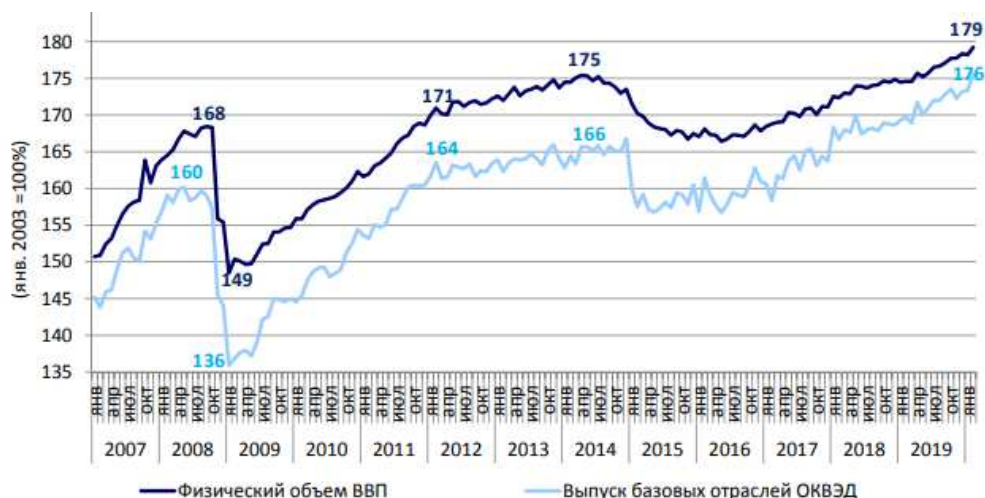
Рисунок 5. Вклад цен в отдельных сегментах потребительского рынка в ИПЦ (%, в годовом выражении)



Валовой внутренний продукт

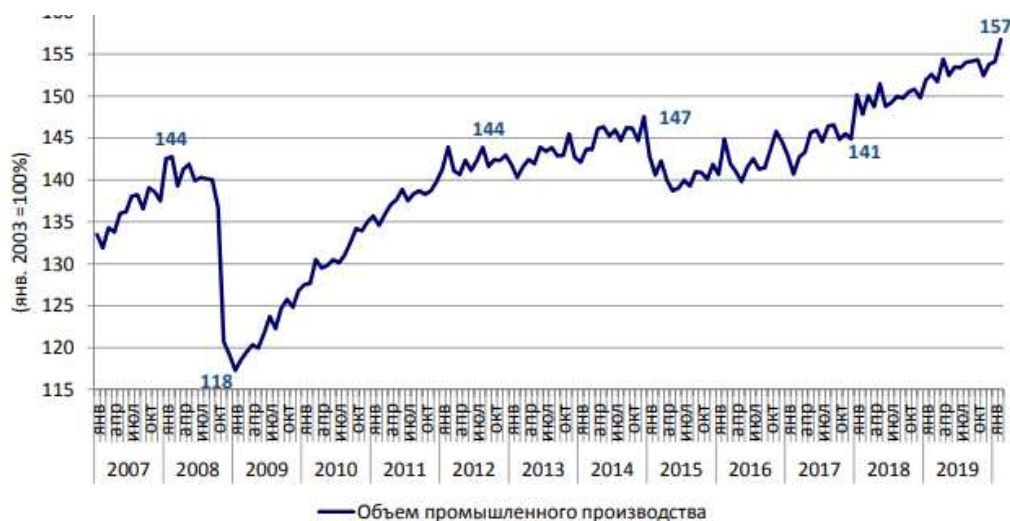
По оценке Росстата, прирост ВВП в 2019 г. составил 1,3% после 2,5% в 2018 г. При этом по оценкам Минэкономразвития, прирост ВВП в IV кв. в годовом сопоставлении составил 2,3% после 1,7% в III кв. Годовые темпы прироста ВВП в ноябре и декабре составили 1,9% и 2,3% соответственно. В январе 2020 г. ВВП в годовом сопоставлении увеличился на 1,7%, а в феврале рост ускорился до 2,9%.

Рисунок 6. Очищенный от сезонности физический объем ВВП и индекс выпуска базовых отраслей ОКВЭД



Прирост выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2019 г. составил 2,0%, в январе 2020 г. выпуск вырос также на 2,0%, а в феврале рост ускорился до 4,0%. При этом промышленное производство в 2019 г. выросло на 2,4% (1,1% и 3,3% в январе и феврале 2020 г. соответственно), что несколько ниже прироста в 2018 г. (2,9%). Добыча полезных ископаемых в 2019 г. увеличилась на 3,1% (сократилась на 0,4% в январе 2020 г., выросла на 2,3%), что объясняется главным образом эффектом относительно низкой базы 2018 г. В обрабатывающих отраслях в 2019 г. прирост выпуска снизился до 2,3% (3,9% и 5,0% в январе и феврале 2020 г. соответственно) по сравнению с 2,6% в 2018 г. Замедление в обрабатывающем секторе в 2019 г. объясняется в основном существенным падением выпуска в машиностроении. Обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха в 2019 г. продемонстрировало прирост на 0,4% (сократилось на 4,7% и 0,2% в январе и феврале 2020 г. соответственно), а водоснабжение, водоотведение, сбор и утилизация отходов сократились на 0,3% (+1,0% в январе и -1,4% в феврале 2020 г.).

Рисунок 7. Очищенный от сезонности физический объем промышленного производства



Потребление, инвестиции

В 2019 г. темпы роста в розничной торговле замедлились до 1,6% (2,8% в 2018 г.), а в январе и феврале текущего года ускорились до 2,7% и 4,7% соответственно. Предоставление платных услуг населению в 2019 г. сократилось на 0,9% (+1,4% в 2018 г.), а в январе и феврале 2020 г. оно выросло на 2,1% и 0,9% соответственно. Динамика инвестиций в основной капитал в 2019 г. также значительно замедлилась: темп прироста физического объема инвестиций в 2019 г. снизился до 1,7% по сравнению с 4,3% в 2018 г. Это объясняется главным образом завершением крупных инвестиционных проектов в конце 2018 г.

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

	янв.-фев. 2020	2019	2018
ВВП	2,3	1,3	2,3
Базовые отрасли ОКВЭД	3,0	2,0	2,9
Сельское хозяйство	3,0	4,0	-0,6
Промышленность, всего	2,2	2,4	2,9
Добыча полезных ископаемых	0,9	3,1	4,1
Обрабатывающие производства	4,5	2,3	2,6
производство пищевых продуктов	10,2	4,9	4,9
производство текстильных изделий	-0,8	-1,1	3,6
производство одежды	2,5	0,6	4,1
производство кожи и изделий из кожи	3,0	-1,4	-3,7
обработка древесины и производство изделий из дерева	-0,7	5,3	10,6
производство бумаги и бумажных изделий	11,1	3,6	12,6
производство кокса и нефтепродуктов	3,7	1,4	1,8
производство химических веществ и продуктов	6,0	3,4	2,7
производство резиновых и пластмассовых изделий	9,5	1,9	2,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,3	4,6	4,4
производство металлургическое	0,3	0,6	1,7
производство машин и оборудования	8,2	-2,4	-0,6
производство автотранспортных средств	-11,3	-1,9	13,3
производство прочих транспортных средств и оборудования	-0,5	-12,1	-2,2
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	-2,5	0,4	1,6
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	-0,2	-0,3	2,0
Строительство	1,8	0,6	5,3
Грузооборот транспорта	-1,9	0,6	2,9
Розничная торговля	3,7	1,6	2,6
Платные услуги населению	1,5	-0,9	2,5
Инвестиции в основной капитал	–	1,7	4,3

Источник информации: Росстат, Минэкономразвития

Денежно-кредитная политика

По итогам марта 2020 года международные резервы Российской Федерации снизились на 6,9 млрд. долл. (1,2%), что представляет собой рекордное снижение за месяц с января 2017 года. По данным на 1 апреля 2020 года объем золотовалютных резервов равнялся 563,5 млрд. долл.

Динамика основных компонентов в составе международных резервов в отчетном месяце была разнонаправленной. Так, минимальный прирост был зафиксирован в динамике монетарного золота (+0,1 млрд. долл.). При этом прочие валютные активы снизились на 6,9 млрд. долл. Сокращение объемов последнего показателя было обеспечено изменениями в результате операций и переоценкой в результате изменения валютного курса (-9,8 и -3,8 млрд. долл. соответственно), тогда как прочие изменения внесли положительный вклад в динамику валютных резервов (+6,7 млрд. долл.). Что касается динамики капитальных потоков, по предварительной оценке Банка России, чистый отток капитала из России в январе-марте 2020 года составил 17,0 млрд. долл. (против 24,0 млрд. долл. в первом квартале 2019 года).

На последнем заседании Совета директоров Банка России, состоявшемся 20 марта 2020 года, было принято решение сохранить ключевую ставку на уровне 6,00% годовых. Отметим, что принятое решение в полной мере соответствовало ожиданиям экспертов. Регулятор полагает, что в настоящий момент мы имеем дело с усилением краткосрочных проинфляционных рисков на фоне ослабления рубля и временного увеличения спроса на некоторые товары и услуги. В среднесрочной перспективе решающее влияние на инфляцию будут оказывать дезинфляционные факторы (в первую очередь, слабый потребительский спрос). Мы согласны с

подобной оценкой ситуации и не ожидаем значительно (более 2-3%) отклонения годовой инфляции от целевого ориентира. Банк России воздерживается от публикации каких-либо прогнозов на текущий год, упоминая лишь о возможном отклонении от цели в 2020 году. Следующее заседание Совета директоров Банка России, на котором будет рассматриваться вопрос об уровне ключевой ставки, запланировано на 24 апреля 2020 года.

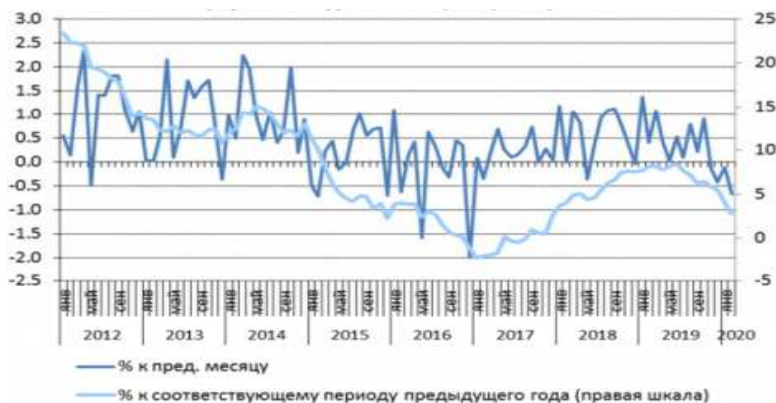
Наряду с решением по ключевой ставке, Банк России анонсировал ряд мер, направленных на обеспечение финансовой стабильности, поддержку экономики и финансового сектора в условиях пандемии. В частности, Банк России предоставляет кредитным организациям возможность до 30 сентября 2020 года не ухудшать оценку качества обслуживания долга, сложившуюся по состоянию на 1 марта 2020 года, вне зависимости от оценки финансового положения заемщика из утвержденного списка отраслей. Также Банк России расширил программу рефинансирования по кредитам субъектам малого и среднего предпринимательства с пониженной процентной ставкой. Финансовым организациям предоставляется право отражать в бухгалтерском учете долевыми и долговыми ценные бумаги, приобретенные до 1 марта 2020 года, по справедливой стоимости на 1 марта 2020 года, а долговые ценные бумаги, приобретенные в период с 1 марта 2020 года по 30 сентября 2020 года, отражать по справедливой стоимости на дату приобретения (данная мера будет действовать до 1 января 2021 года). Банк России анонсировал и ряд других регуляторных послаблений для финансовых организаций с целью поддержки кредитования экономики.

Для поддержки граждан и предпринимателей был принят закон о праве на кредитные каникулы в условиях пандемии, предполагающий возможность по требованию заемщика (пострадавшего от последствий пандемии) приостановить выплаты по кредиту на льготный период сроком не более шести месяцев (размер кредита не должен превышать установленный лимит).

Динамика кредитования

Последние четыре месяца (с ноября 2019 года по февраль 2020 года) темпы прироста кредитования реального сектора были отрицательными (-0,7-(-0,1)% в месяц). При этом отметим, что годовые темпы роста замедляются с середины прошлого года. В целом за 2019 год объемы кредитования реального сектора увеличились на 5,4% против 7,5% годом ранее, а в феврале 2020 года годовые темпы прироста снизились до 2,8%.

Рисунок 8. Динамика кредитования корпоративного сектора (с учетом курсовой переоценки)



Темпы прироста кредитования населения (в % к предыдущему месяцу) увеличились в феврале до 1,2% против 0,8% в январе текущего года. В годовом выражении рост объемов кредитования населения составил, как и месяцем ранее, 18,0%. Напомним, что с апреля 2019 года темпы прироста потребительских кредитов последовательно снижались, в том числе, в ответ на усилия регулятора, направленные на замедление роста необеспеченного потребительского кредитования.

По оперативной информации от банков, в феврале-марте граждане активно обращались за кредитами, ожидая увеличения процентных ставок по кредитам и цен на непродовольственные товары. Также банки зафиксировали всплеск обращений за ипотечными кредитами. В апреле участники рынка ожидают резкое снижение объемов кредитования населения.

Рисунок 9. Динамика кредитования населения (с учетом курсовой переоценки)**Динамика депозитов населения**

Прирост рублевых депозитов по итогам февраля 2020 года составил 1,6% м./м. и 10,8% в годовом выражении. Отметим, что за отчетный месяц существенно увеличились объемы краткосрочных депозитов (на 5,8% м./м.), тогда как объемы среднесрочных депозитов выросли всего на 0,4%, а объемы долгосрочных депозитов за месяц не изменились.

Объем валютных депозитов, измеренных в единицах бивалютной корзины, снизились по итогам февраля на 1,7%, а за последние 12 месяцев прирост составил 4,2% против 7,1% месяцем ранее. Граждане сокращали объемы среднесрочных и долгосрочных валютных депозитов (-3,6% и -1,8% соответственно), тогда как объемы краткосрочных вкладов за месяц не изменились.

Данные по динамике депозитов в марте 2020 года на момент написания обзора были недоступны. По оперативной информации, некоторые банки приостановили прием долларовых вкладов, тогда как другие кредитные организации снизили проценты по валютным депозитам.

Согласно результатам мониторинга максимальной процентной ставки по вкладам в крупнейших банках, в третьей декаде марта 2020 года наблюдался рост указанной ставки. Напомним, что максимальная ставка уверенно снижалась с марта 2019 года. Рост ставки связан с желанием банков предотвратить отток средств физических лиц. Так, в обзоре Банка России отмечается, что «с середины марта на фоне обострения ситуации с распространением коронавирусной инфекции наблюдалась повышенная волатильность динамики вкладов. По предварительным данным, с 15 по 25 марта произошло снижение вкладов населения в пределах 2%. Однако ближе к концу месяца, по данным оперативного мониторинга крупнейших банков, ситуация стабилизировалась». Рост волатильности, скорее всего, связан с объявлением о введении с 2021 года налога на доходы по вкладам свыше 1 млн. руб.

Рисунок 10. Динамика вкладов населения (% в годовом выражении)

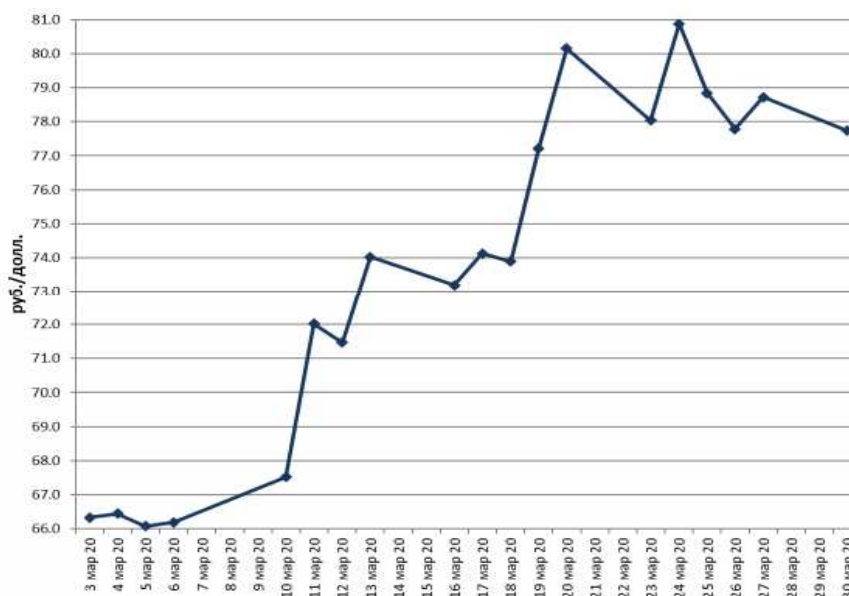
Состояние денежного рынка

В марте 2020 года сохранялась стабильная ситуация с ликвидностью на денежном рынке. Ставка межбанковского рынка составила в среднем за месяц 5,79%, находившись ближе к нижней границе диапазона процентных ставок. Задолженность кредитных организаций перед Банком России по традиционным инструментам предоставления рублевой ликвидности равнялась на конец марта 1,1 трлн. руб. В марте 2020 года Банк России провел девять аукционов по размещению ОБР, при этом объем спроса был заметно ниже объема предложения. По состоянию на начало апреля 2020 года совокупный объем ОБР в обращении был равен 1,5 трлн. руб.

Валютный рынок

Средний курс рубля к доллару в марте сложился на уровне 73,15 руб./долл.; таким образом, номинальное ослабление по сравнению с февралем составило 12,7%. Снижение курса рубля было обусловлено резким падением цен на нефть на фоне прекращения действия сделки «ОПЕК+» и мирового распространения коронавирусной инфекции, а также общей тенденцией к оттоку капитала с формирующихся рынков в условиях мирового кризиса (эффект «бегства в качество»). Внутримесячная динамика курса доллара отражала эволюцию цен на нефть. По состоянию на конец месяца курс доллара составил 77,73 руб. против 66,99 руб. на конец февраля. Реальное ослабление рубля к доллару по сравнению с февралем сложилось в размере 11,7%; по сравнению с декабрем – 13,4%.

Рисунок 11. Динамика курса доллара в марте 2020г.



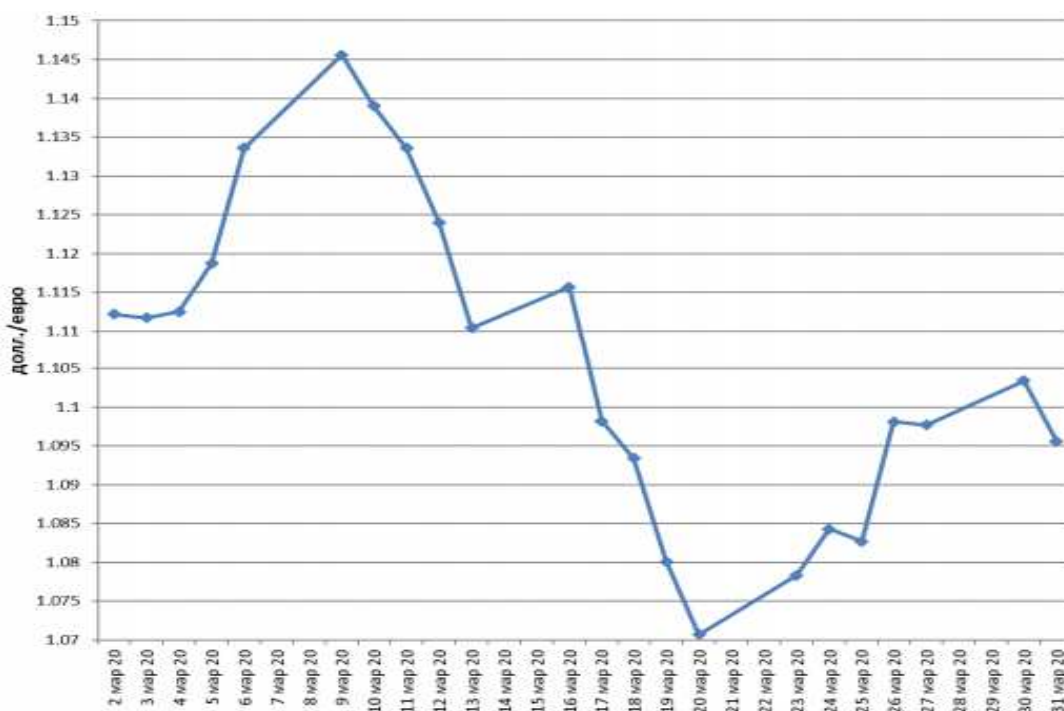
Средний курс рубля к евро в сентябре сложился на уровне 71,61 руб./евро (укрепление на 1,8% по отношению к августовскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 70,32 руб. против 73,38 руб. на конец августа. Реальный курс рубля к евро в сентябре повысился на 1,4% по сравнению с августом и на 7,2% - по сравнению с декабрем. В свою очередь, в реальном эффективном выражении укрепление рубля по сравнению с августом составило 1,0%, а по сравнению с декабрем – 5,5%.

Мировой валютный рынок

Среднемесячный курс евро к доллару в марте составил 1,107 долл./евро; укрепление по сравнению с февралем сложилось в размере 1,4%. Пиковое значение курса евро (1,146 долл.) было достигнуто 9 марта на фоне ожиданий резкого снижения ключевой ставки ФРС США (в итоге реализовавшихся – она была уменьшена с 1-1,25% до 0-0,25%); в дальнейшем, евро ослаблялся ввиду формирования повышенного спроса на долларовую ликвидность в условиях распространения пандемии, достигнув минимума в 1,071 долл. 20 марта. Последовавшие меры ФРС, ЕЦБ и других центральных банков развитых экономик по расширению своп-линий по предоставлению ликвидности, наряду с эскалацией вспышки COVID-19 в США, способствовали снижению давления на европейскую валюту; на конец марта курс евро составил 1,096 долл.

против 1,098 долл. на конец февраля.

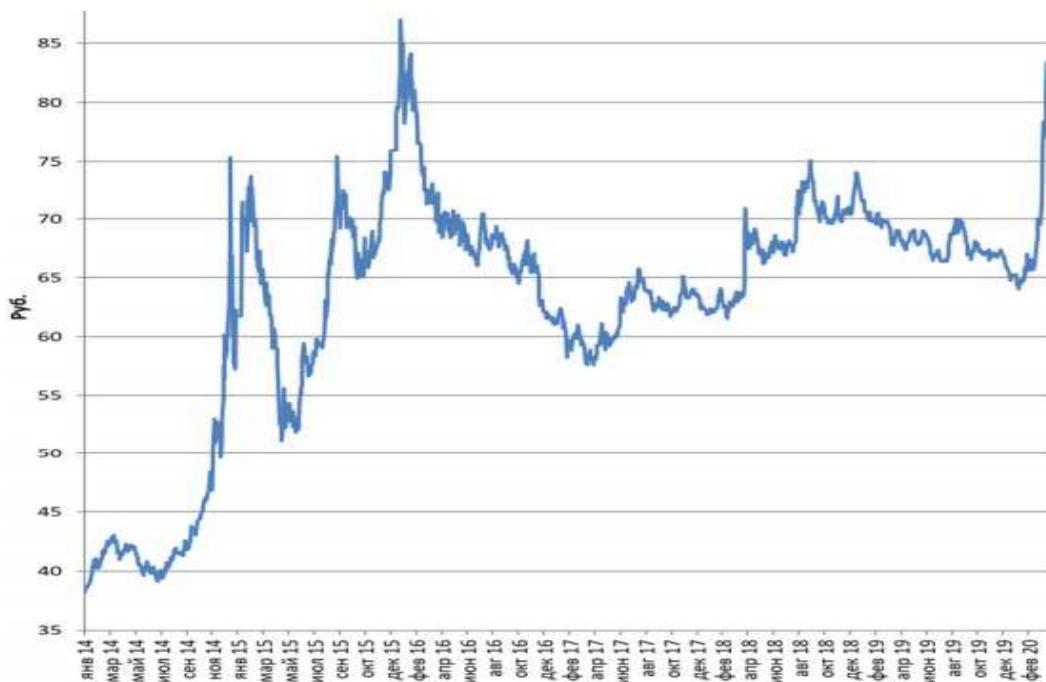
Рисунок 12. Динамика курса евро к доллару в марте 2020г.



В краткосрочной перспективе риски для курса евро выглядят сбалансированными. С одной стороны, признаки стабилизации вспышки коронавируса в Еврозоне более выражены по сравнению с США. С другой стороны, объем прямой поддержки экономики в условиях действия ограничительных мер в США больше, чем в Еврозоне. В среднесрочной перспективе, вероятно более быстрое восстановление экономической активности в США (с учетом подрыва глобальных производственных цепочек в условиях пандемии и большей открытости европейской экономики), что может создать понижающее давление на евро.

Внутренний валютный рынок

На фоне резкого ослабления рубля к доллару и евро стоимость бивалютной корзины в марте существенно выросла; ее среднее значение сложилось в размере 77,22 руб., что на 10 руб. 59 коп. больше, чем в феврале. На конец месяца стоимость бивалютной корзины составила 81,34 руб.

Рисунок 13. Динамика стоимости бивалютной корзины

В период до 10 марта Банк России продолжал 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 42,4 долл./барр.) нефтегазовых доходов федерального бюджета, составил 1,19 млрд. долл. С 11 марта, с учетом резкого падения цен на нефть после прекращения действия сделки «ОПЕК+», Банк России начал упреждающую продажу иностранной валюты на внутреннем рынке в рамках механизма бюджетного правила, до момента начала регулярных продаж из средств ФНБ. Общий объем таких продаж до конца марта сложился в размере 1,84 млрд. долл.; таким образом, нетто-продажи составили 0,64 млрд. долл. Планируемый объем продаж валюты в рамках бюджетного правила в период с 7 апреля по 12 мая - 77,8 млрд. руб. Волатильность в парах рубль-доллар и рубль-евро в марте повысилась по сравнению с февралем в 3,1 и 2,5 раза соответственно; волатильность стоимости бивалютной корзины - в 2,8 раза. Значение среднесуточного оборота биржевых торгов долларами увеличилось в марте на 31,7% по сравнению с февралем, до 5,81 млрд. долл.; торгов евро - на 0,3%, до 0,83 млрд. евро.⁷

Выводы:

- В марте 2020 года потребительские цены в среднем по России выросли на 0,6% по сравнению с прошлым месяцем (в марте 2019 года – на 0,3%), а за период с начала года прирост потребительских цен составил 1,3% (против 1,8% за аналогичный период годом ранее). В годовом выражении инфляция оценивается на уровне 2,5% против минимума 2,3%, зафиксированного по итогам февраля. Таким образом, годовая инфляция вновь начала ускоряться.
- Падение цен на нефть и внешнего спроса, наряду с эффектом противоэпидемических ограничений на предложение труда, бизнес-ожидания и потребление, по мнению экспертов МВФ, обуславливают сокращение ВВП РФ на 5,5% в 2020 г. в базовом сценарии; темпы роста в 2021 г. составляют 3,5%.
- На последнем заседании Совета директоров Банка России, состоявшемся 20 марта 2020 года, было принято решение сохранить ключевую ставку на уровне 6,00% годовых. Наряду с решением по ключевой ставке, Банк России анонсировал ряд мер, направленных на обеспечение финансовой стабильности, поддержку экономики и финансового сектора в условиях пандемии. В частности, Банк России предоставляет кредитным организациям возможность до 30 сентября 2020 года не ухудшать оценку качества

⁷Источник информации: http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2020_04.pdf

обслуживания долга, сложившуюся по состоянию на 1 марта 2020 года, вне зависимости от оценки финансового положения заемщика из утвержденного списка отраслей.

- Средний курс рубля к доллару в марте сложился на уровне 73,15 руб./долл.; таким образом, номинальное ослабление по сравнению с февралем составило 12,7%. Снижение курса рубля было обусловлено резким падением цен на нефть на фоне прекращения действия сделки «ОПЕК+» и мирового распространения коронавирусной инфекции, а также общей тенденцией к оттоку капитала с формирующихся рынков в условиях мирового кризиса (эффект «бегства в качество»). Внутримесячная динамика курса доллара отражала эволюцию цен на нефть.

4.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

- земли водного фонда;
- земли запаса.

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

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

4. недвижимость социально-культурного назначения:

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

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

4.2. ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В ХАБАРОВСКОМ КРАЕ В МАРТЕ 2020г.⁸

Цены на жилую недвижимость в Хабаровске

в Хабаровске начали сказываться нововведения на рынке жилья заявленные в прошлом году: проектное финансирование долевого строительства и двухпроцентная дальневосточная ипотека. Об этом можно судить по итогам марта, потому что средняя стоимость квадрата, предлагаемого на продажу в городе, выросла на 1,94% (1 641,3 рубля). Следует отметить, что такого существенного роста цен не было с декабря 2018 года. Но тогда весь год рынок активно рос, и среднемесячный темп был выше 1%. В минувшем же году он составил 0,47%, а среднемесячный темп за два первых месяца этого года составил лишь 0,15%.

Детальный анализ показал, что наиболее активно дорожали квадратные метры в центре (2,4%) и на окраинах (2,8%). При этом в центре города самый существенный рост был отмечен у двух— и трехкомнатных квартир новой планировки (5,5% и 2,4% соответственно), а также у однокомнатных улучшенной планировки и «хрущевок» (по 5,7%).

На окраинах города выросли в стоимости квадраты в подавляющем большинстве сегментов. Так, квартиры новой планировки стали дороже в среднем на 4,5%, у двух— и трехкомнатных «хрущевок» рост на те же 4,5%, а у квартир улучшенной планировки всех размеров в среднем на 1%.

Подорожало жилье и в других районах престижности города. Ближе к центру средний рост составил 0,9%. При этом у одно— и двухкомнатных квартир новой планировки он вырос в цене в среднем на 2,4%. А это самый объемный по предложению сегмент хабаровского рынка жилья. Дороже здесь стал предлагаться на продажу квадрат у двух— и трехкомнатных «хрущевок» в среднем на 3,6%, а также у одно— и трехкомнатных квартир улучшенной планировки — в среднем на 7%.

В средней отдаленности от центра города показатели роста были отмечены в одно— и двухкомнатных квартирах новой планировки (в среднем на 4,9%) и у квартир улучшенной планировки всех размеров со средним показателем 4,2%.

Такой неравномерный рост рынка лишний раз подтверждает расслоение общества по уровню доходов. Те, кто может себе позволить жилье более престижное и новое, предпочитают вкладывать деньги в квартиры больших площадей в центре, или в качестве инвестиций в однокомнатные квартиры других планировок в центре же. В этих сегментах рынка жилье востребовано.

А у кого финансовые возможности ограничены, вынуждены довольствоваться квартирами новой планировки на окраинах или в более престижных районах, но старых планировок.

У менее престижного жилья спрос ограничен и, соответственно, цены квадрата остаются на прежнем уровне или даже могут снижаться. Так, в марте стали запрашивать меньшую цену за м2 у «хрущевок» всех размеров в средней отдаленности от центра города на –4,8%, у трехкомнатных квартир улучшенной планировки и у «хрущевок» в центре города (–4% и –8,5% соответственно) и у однокомнатных «хрущевок» на окраинах города (–3,5%).

⁸ Источник информации: <https://www.dvnovosti.ru/khab/2020/03/04/111368/>

Рисунок 14. Средняя стоимость квартир на 01.04.2020г., в тыс. руб.

Основной тренд февраля на снижение обеспечили двухкомнатные квартиры, у которых «квадрат» за месяц подешевел в среднем на 2%. При этом жилье новой планировки подешевело в центре города (–3,5%), в средней отдаленности (–1,6%) и на окраинах (–0,6%). А это самый многочисленный сегмент на рынке Хабаровска, поэтому неудивительно, что он и определил общую картину. Добавили темпа к снижению рынка также трехкомнатные квартиры новой планировки ближе к центру города (–0,4%) и на окраинах (–3,9%).

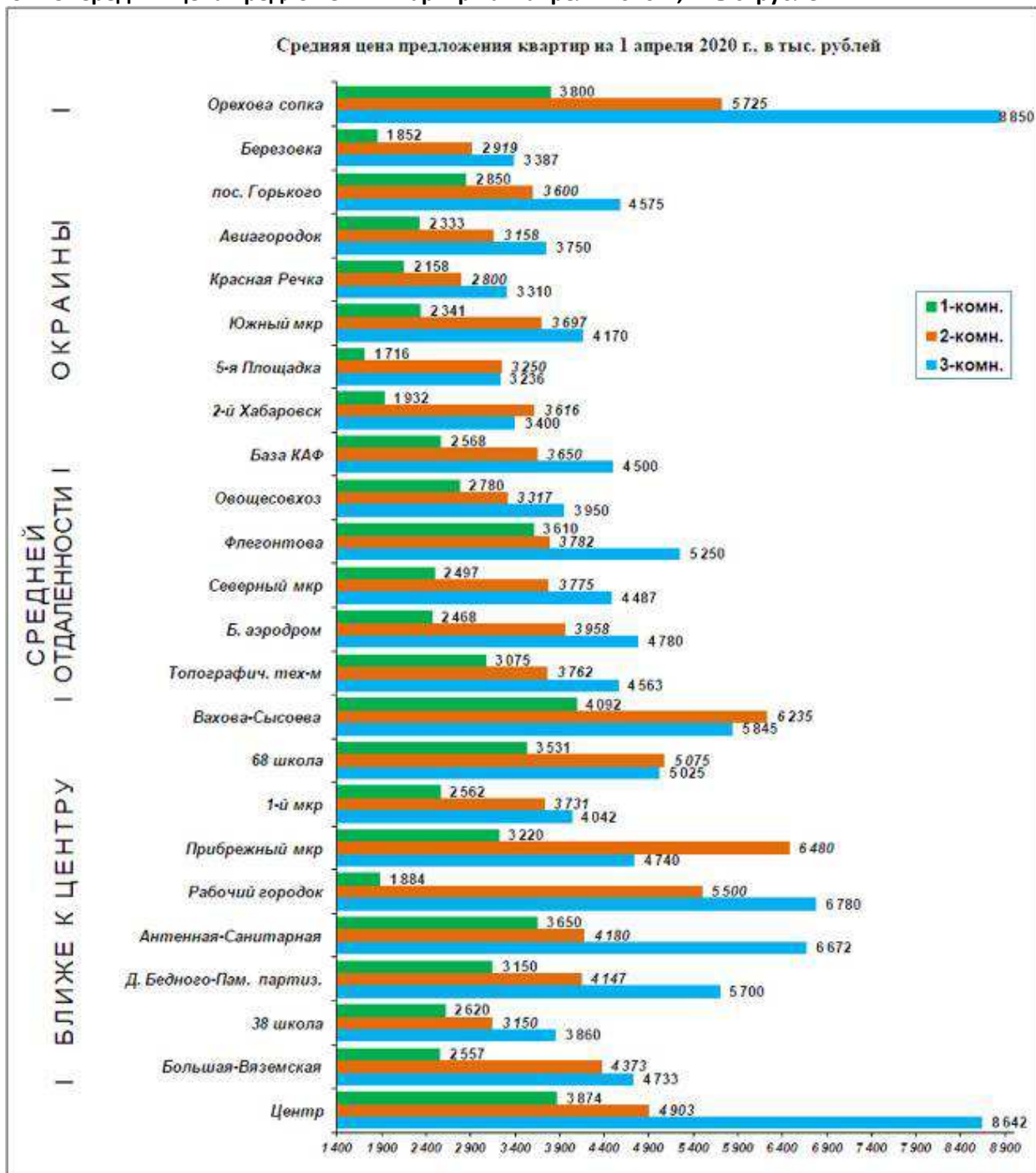
Квадратный метр у квартир улучшенной планировки, которые составляют на рынке Хабаровска 20% всех предложений, в феврале стал предлагаться в целом дешевле на 0,4%, но особенно потерял в цене в средней отдаленности от центра, у однокомнатных квартир –8,4%, у трехкомнатных –7,4% и у двухкомнатных –3%.

Самая низкая средняя цена за квадрат в феврале предлагалась в сегменте трехкомнатных «сталинок» в районе престижности ближе к центру с показателем 50 тысяч 378 рублей. А самой доступной стала однокомнатная «сталинка» на улице Советской по 15 тысяч 712 рублей. Не намного дороже предложение в одной из двухкомнатных «сталинок» в Прибрежном микрорайоне. Следует отметить, что даже в традиционно дешевом их сегменте на окраинах в феврале основные цены на квадратный метр жилья начинались от 30–40 тысяч рублей.

В целом в Хабаровске средняя цена жилья снизилась на 1,1% и составила 4 миллиона 190 тысяч 148 рублей. Немалую роль в этом сыграли большие квартиры новой планировки с ценой свыше 10 миллионов рублей. В январе они составили 2,5% от всех предложенных на продажу, а в феврале их количество значительно сократилось и составило всего 1,25%.

Немаловажный показатель рынка — медианная цена. В феврале она осталась на уровне предыдущих месяцев и составила 3 миллиона 800 тысяч рублей. Так что можно считать, что в Хабаровске сохраняется стабильность несколько месяцев подряд. А взлеты и падения ему обеспечивают наличие или отсутствие предложений квартир с явно завышенными ценами.

Рисунок 15. Средняя цена предложения квартир на 1 апреля 2020 г., в тыс. рублей



Не менее популярны у покупателей брежневки. Они за март выросли в цене в средней отдаленности от центра: однокомнатные — на 6,5%, двухкомнатные — на 5,7%, трехкомнатные — на 2,4%. Кроме того, подорожали однокомнатные квартиры этой планировки в центре и ближе к центру города (3,9% и 3,8% соответственно), двухкомнатные в средней отдаленности и на окраинах (5,7% и 2,8%) и трехкомнатные ближе к центру (2,5%).

Хрущевки составляют примерно такую же долю предложения на рынке жилья Хабаровска, как и брежневки. И у них в ряде сегментов был отмечен рост цен предложения. В частности, подорожали однокомнатные квартиры этой планировки в центре города (1,6%), двух— и трехкомнатные ближе к центру и на окраинах со средними показателями 4,5% и 3% соответственно.

По итогам месяца самые дорогие квартиры вполне ожидаемо предлагались в сегменте больших квартир новой планировки в центре города. Рекордной стала цена в 33 миллиона 500 тысяч рублей за 6-комнатную квартиру общей площадью 221 квадратный метр в новом доме на улице Кавказской. Есть и подешевле. Например, 22 миллиона запрашивают за квартиру площадью 152 квадратных метра в соседнем доме, или 21 миллион 600 тысяч за квартиру площадью 151 квадратный метр на улице Тургенева.

Но для большинства наших сограждан даже мечтать о таком вредно для здоровья. Поэтому им стоит присмотреться к более доступному, тем более что на некоторые в марте цены снижались.

Так, меньше стали запрашивать за однокомнатные квартиры новой планировки в центре города и в средней отдаленности (–4,2% и –1,5% соответственно), за трехкомнатные ближе к центру и в средней отдаленности (–3,2% и –2,2%).

Дешевле за месяц стали двухкомнатные квартиры улучшенной планировки в центре города и ближе к нему (–3% и –2,1%), а также одно— и трехкомнатные на окраинах города (–1,3% и –3%). За хрущевки всех размеров стали меньше запрашивать в средней отдаленности (со средним показателем –8,8%), за однокомнатные ближе к центру (–10,6%) и на окраинах (–4,7%), а также за двух— и трехкомнатные в центре города (–1,8% и –6,8% соответственно).

Самые доступные квартиры (помимо малосемеек) предлагали на продажу в марте в сегменте однокомнатных хрущевок в средней отдаленности от центра по средней цене 2 миллиона 268 тысяч рублей. Но самая дешевая на рынке Хабаровска была однокомнатная сталинка площадью 21 квадратный метр в деревянном двухэтажном доме недалеко от автовокзала по цене 600 тысяч рублей.

В ближайшей перспективе темп роста рынка, конечно, замедлится, по сравнению с мартом, но благодаря нововведениям должен сохраниться в зеленой зоне роста. Пандемия коронавируса существенно может сократить количество сделок по купле-продаже квартир, но этот фактор на цены значительного влияния оказать не должен. К лету средняя стоимость квадратного метра в городе может составить 87,1–88 тысяч рублей.

За последний год стоимость квартир в строящихся домах выросла на 28%, а на вторичном рынке жилья на 7%. Одна из основных причин – низкие процентные ставки по «Дальневосточной ипотеке» и обвалившийся курс рубля.

В марте 2019 года средняя стоимость 1 м² в строящемся доме была равна 64 282 рублям, а в марте 2020 года поднялась до 79 235 руб./м². Всплеск интереса к новостройкам пришелся на ноябрь 2019 года — время старта федеральной ипотечной программы. По данным статистики сегодня 24% пользователей включают фильтр «Дом не сдан», а в марте прошлого года таких было лишь 11%. Помимо скачка цен после начала действия «Дальневосточной ипотеки», рост стоимости первичного жилья связан появлением большего количества предложений на завершающем этапе строительства.

На рынке вторичного жилья цены за год поднялись на 7% – средняя стоимость 1 м² равна 82 546 рублям. Наибольшей популярностью в Хабаровске по-прежнему пользуются двухкомнатные квартиры и «однушки». При этом, люди стали чаще интересоваться покупкой «гостинок». За год их просмотр возрос почти на 25%. Самым востребованным районом остается Центральный, который смотрит 47% пользователей. На втором месте находится Индустриальный район города (43%), на третьем – Железнодорожный (32%), следом за ним Краснофлотский (22%) и наименее популярным стал Кировский район (19%).

Рынок недвижимости в Хабаровске мгновенно отреагировал на падение курса рубля. Так, за последние две недели цены на строящуюся недвижимость поднялись на 4%, а на вторичное жилье на 1,1%. Интересная динамика цен по видам квартир: дорожает небольшое по квадратуре жилье. В марте «однушки» прибавили 1,1% к стоимости, а «гостинок» сразу 2,3%. Все остальные типы квартир показали прирост в районе 0,5%.

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:

Сталинка (полногабаритные квартиры). Дома, построенные в период с начала 30-х конец 50-х годов для рабочих людей (Элитные Сталинка см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м трёхкомнатные и до 40 кв.м однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы 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 совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 квадратных метров в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.

Стандартная (современная, типовая) планировка. Дома следующего (после хрущёвского- брежневского

времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв.м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв.м (1-комнатных) до 81 кв.м (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, раздельного санузла, кухни более 8 кв.м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка - 2,5 м.

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

Современное жилье эконом - класса. Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 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 неизбежность и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с 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 2020г.

В марте 2020 г. на сайте Росриэлте были, проанализировали цены в Комсомольске-на-Амуре на квартиры, торговые площади, аренду офисных помещений. Расчет проводился автоматически. Были учтены цены из объявлений, размещенных на Росриэлте пользователями в последние 3 месяца. Оценку достоверности данных можно провести самостоятельно. Для этого отмечается количество объявлений, участвующих в расчете: чем их больше, тем выше достоверность данных.

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

Таблица 20. Обзор цен на недвижимость в Комсомольске-на-Амуре в марте 2020 г.

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2020 г.	Изменение за год	Количество объявлений
Продажа					
Квартиры	36 984 руб./м ²	+0,51 %	+1,69 %	+2,85 %	39
- Вторичка	38 398 руб./м ²	+0,08 %	+1,4 %	+3,91 %	31
Торговые площади	44 328 руб./м ²	0 %	0 %	-17,43 %	6
Аренда					
Офисы	5 949 руб./м ² /год	0 %	0 %	0 %	7

Источник информации: сайт rosrealt.ru

⁹<https://rosrealt.ru/Habarovsk/cena>

Анализ цен предложений**Анализ цен предложений на квартиры в рп. Солнечном, Хабаровского края в апреле-мае 2020 года**

Оценщиком были исследованы объекты по продаже вторичной недвижимости (жилых двухкомнатных квартир) в рп. Солнечном, Хабаровского края, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к продаже на открытом рынке по состоянию на апрель - май 2020 года. Анализ цены предложения за 1 кв.м общей площади сходных с оцениваемыми объектов может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 21. Анализ цены предложений по продаже двухкомнатных квартир

№ п/п	Материал стен	Этаж	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв.м	Цена за объект, руб.	Цена за кв.м, руб.
1	Кирпич	2/9	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.15	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-2241381366	51,00	1 150 000	22 549
2	Кирпич	1/9	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.19А	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1922693787	51,70	1 100 000	21 277
3	Кирпич	5/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1704271368	47,00	1 000 000	21 277
4	Кирпич	1/9	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.39	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-2478007189	55,70	1 270 000	22 801
5	Кирпич	3/9	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.25	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-2005422826	49,00	1 150 000	23 469
6	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
7	Кирпич	4/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22/1	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1494436674	43,00	820 000	19 070
8	Панель	4/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9а	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1923258340	45,00	850 000	18 889
9	Кирпич	2/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.8в	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1560850862	45,6	850 000	18 640
10	Кирпич	1/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, 26а	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-264260422	44	650 000	14 773
Нижняя граница							14 773
Верхняя граница							26 915
Среднее значение							20 966

Как показал анализ, стоимость предложения продажи вторичной недвижимости (жилых двухкомнатных квартир) в рп. Солнечный варьируется от 14 773 до 26 915 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 20 966 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. Оценщиком выявлены объекты-аналоги, имеющие сходные характеристики с оцениваемым объектом недвижимого имущества.

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

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

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

Таблица 22. 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, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,83	0,81	0,84
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся 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 23. Матрица коэффициентов

цены квартир из классов (групп): 3. Массовое 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	1,21
	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, подробности платежей и т.д.

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

Условия рынка (скидки к ценам предложений).

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

Для определения скидки на торг был использован Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №25, ноябрь 2019г., под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО Научно-практический Центр Профессиональной оценки, Москва, 2019г., (таблица 1.3.2., стр. 20).

Таблица 24. 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 в ноябре 2019 г.	4-7 (5,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Источник информации: Справочник СРД №25, ноябрь, 2019г. под редакцией Е.Е. Яскевича, таблица 1.3.2., стр. 20

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

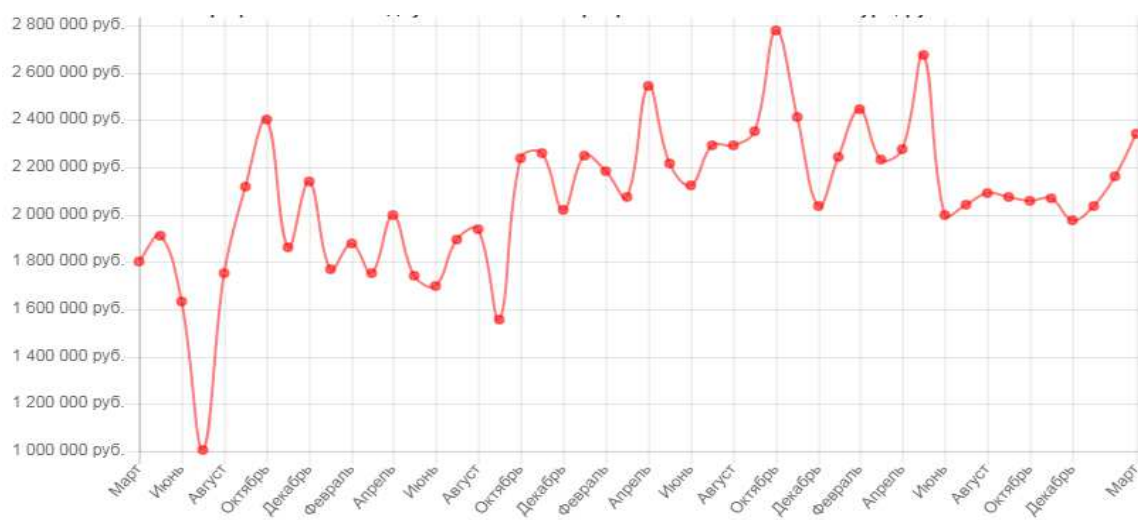
Выбирая место для проживания, люди изучают транспортную доступность, наличие развитой инфраструктуры в районе, а значит, – и само месторасположение дома. Поэтому для них важно иметь возможность сравнить расположение объекта по ценовым показателям продажи на текущий момент, динамику и темп изменений,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

По количественным показателям рынок вторичного жилья находится в положительной динамике. По данным сайта komsomolsk-na-amure.naydidom.com средняя стоимость квартиры в Комсомольске-на-Амуре за март 2020г., составляет 2 829 853 руб. +17% относительно февраля. Средняя стоимость кв. м в Комсомольске-на-Амуре за март 2019, составляет 54 443 руб. +13% относительно февраля. Сроки экспозиции составляют в среднем 3 месяца.

Таблица 25. Статистика для квартир с разным количеством комнат

Комнат	Цена за квартиру, руб.	К февралю	Цена за м2, руб.	К февралю	Процент объявлений в базе
1-комн.	1 587 979	+ 9,36%	50 537	+ 10,06%	33,33%
2-комн.	2 343 122	+ 12,17%	50 970	+ 13,82%	27,78%
3-комн.	3 065 959	+ 11,97%	51 752	+ 18,05%	33,33%
4-комн.	3 537 640	+ 8,18%	45 392	+ 8,28%	5,56%

Рисунок 16. График стоимости двухкомнатных 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.

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

Таблица 26. 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 27. Значение корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных 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
Окраины 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
Окраины 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 28. 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 29. 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 30. 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 31. 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 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			
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 33. Матрица коэффициентов

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥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
	65-80	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
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		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

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 34. 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.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 35. 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.Жильё 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 36. 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

Физическое состояние дома

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

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

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

Таблица 37. Значение корректировок, усредненные по городам России, доверительный интервал элемент сравнения – физическое состояние дома

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье 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 38. 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 нижеследующей таблице.

Таблица 39. 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 изолированы в 3-х комнатной квартире	3,80%	В 2-х комн. квартире - изолированные.	В 2-х комн. кварт. смежные.	-3,80%
			В 3-х комн. квартире: 2 смежные + 1 изолирован.	В 3-х комн. кварт - распашонка	
Водоснабжение			Централизованное горячее водоснабжение	Газовая колонка	-5%
Тип санузла	Большая поперечная ванна	2%	Раздельный	Совмещенный небольшой	-2%
				Сидячая ванна	-10%
Высота потолков	от 2,8 до 3,2 м	1,80%	2,65 - 2,8 м	<2,8 или >3,2 за каждые 10 см	-1%
Наличие лифта	Есть в 5 этажном доме	3,40%	Есть в многоэтажном доме;	Отсутствует в многоэтажном доме	-3,40%
			отсутствует в 5 этажном доме		
Мусоропровод	Есть в 5 этажном доме	2,40%	Есть в многоэтажном доме;	Отсутствует в многоэтажном доме	-2,40%

Характеристики	Вариант	Положительная поправка, %	Норма	Вариант характеристик	Отрицательная поправка, %
			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 40. 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 41. 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 Оценщиком 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);

(e) 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 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 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 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 стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

Применимость затратного подхода и выбор метода оценки

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

5.3.3. Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

Применение метода корректировок предусматривает следующие последовательные шаги:

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

Применимость сравнительного подхода

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

Вывод. Целью оценки является определение справедливой стоимости. Оценщик, располагая необходимой информацией для определения справедливой 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 СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Расчёт справедливой 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 корректировок, который выбран для расчетов, определяет справедливую 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 стоимости 1 кв.м Объекта оценки при использовании сравнительного подхода представлены в нижеследующих таблицах.

Таблица 42. 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-2241381366	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1922693787	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-2478007189	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-2005422826
Телефон	тел. 8-914-165-02-61, Николай	тел. 8-914-310-92-21, Елена	тел. 8-968-170-49-38	тел. 8-963-826-67-60
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.15	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.19А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.39	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.25
Материал стен	Панель	Панель	Кирпич	Кирпич
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь квартиры, кв.м	51,00	51,70	55,70	49,00
Общая площадь кухни, кв.м	9,00	9,00	9,00	6,00

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Наличие балкона/лоджии	Есть	Нет	Есть	Есть
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	2/9	1/9	1/9	3/9
Тип отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Цена предложения, руб.	1 150 000	1 100 000	1 270 000	1 150 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	22 549	21 277	22 801	23 469

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:

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

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

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

$\Pi_1, \dots, \Pi_n$ – процентные поправки по i – му элементу сравнения.

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

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

В расчетном случае Оценщиком были учтены следующие поправки.

Корректировка на передаваемые имущественные права. Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что предполагаемые сделки купли-продажи подразумевают переход права собственности на жилую недвижимость, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на условия финансирования. Анализ предложений по продаже объектов-аналогов на предмет условий финансирования предполагаемой сделки показал, что предусматриваются рыночные условия финансирования. В связи с этим корректировка на условия финансирования не применялась.

Корректировка на условия продажи. 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. Все предложения по продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки. На этом основании корректировка на рыночные условия не применялась.

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 №25, ноябрь 2019г., под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО Научно-практический Центр Профессиональной оценки, Москва, 2019г., (таблица 1.3.2., стр. 20).

Таблица 43. 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 в ноябре 2019 г.	4-7 (5,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Источник информации: Справочник СРД №25, ноябрь, 2019г. под редакцией Е.Е. Яскевича, таблица 1.3.2., стр. 20.

На основании данного исследования, средняя скидка на торг при продаже жилой недвижимости, составляет 8-12%, среднее значение в размере 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-аналоги 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 44. 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 45. Матрица коэффициентов

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м		аналог					
объект оценки	<30	<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
	30-40	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20
	40-50	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	50-65	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
	65-80	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06
	≥80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
объект оценки	<30	<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
	30-50	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	50-65	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	65-90	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	90-120	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	≥120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
		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 объекта оценки и объекта-аналога № 4 находится в диапазоне 40-50 кв.м, корректировка не требуется. Площадь объектов-аналогов №№ 1, 2, 3 находятся в диапазоне 50-65 кв.м., вводится повышающая поправка в размере 5%

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, монолитно-панельных 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 46. 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.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

Объект 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 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 47. 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.Жильё 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

Объект оценки и объекты-аналоги №№ 1, 4 находятся на средних этажах корректировка не вводится. Для объектов-аналогов № 2, 3 расположенных на 1 этаже, 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 48. 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

Для объектов-аналогов №№ 1, 3, 4 у которых есть балкон, корректировка на наличие балкона/лоджии не требуется. Объект-аналог № 2 без балкона, корректировка составит 6%.

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 49. 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 изолированы в 3-х комнатной квартире	3,80%	В 2-х комн. квартире - изолированные.	В 2-х комн. кварт. смежные.	-3,80%
			В 3-х комн. квартире: 2 смежные + 1 изолирован.	В 3-х комн. кварт - распашонка	
Водоснабжение			Централизованное горячее водоснабжение	Газовая колонка	-5%
Тип санузла	Большая поперечная ванна	2%	Раздельный	Совмещённый небольшой	-2%
				Сидячая ванна	-10%
Высота потолков	от 2,8 до 3,2 м	1,80%	2,65 - 2,8 м	<2,8 или >3,2 за каждые 10 см	-1%
Наличие лифта	Есть в 5 этажном доме	3,40%	Есть в многоэтажном доме;	Отсутствует в многоэтажном доме	-3,40%
			отсутствует в 5 этажном доме		
Мусоропровод	Есть в 5 этажном доме	2,40%	Есть в многоэтажном доме;	Отсутствует в многоэтажном доме	-2,40%
			отсутствует в 5 этажном доме		
Расположение окон	В тихий двор	6%	На улицу с неинтенсивным	На шумную улицу с	-6%

Характеристики	Вариант	Положительная поправка, %	Норма	Вариант характеристик	Отрицательная поправка, %
			движением	интенсивным движением	
				На трамвайные пути, на ж/д	-12%
Состояние и охрана подъезда	Консьержка	1%	Чистый подъезд с кодовым замком	Подъезд, требующий ремонта	-3%
	Домофон	1%			
	Парковка а/м	5%			
	Сигнализация	2%			

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

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

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

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

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

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

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

Как правило, для объектов недвижимости величина отношения среднеквадратичного отклонения к математическому ожиданию не должна превышать 10%¹¹. Для полученных данных отношение среднеквадратичного отклонения к математическому ожиданию (среднему значению) составляет – 3,03%, что свидетельствует о том, что стоимость 1 м² общей площади объекта оценки можно определить как среднее арифметическое значение скорректированных стоимостей 1 м² общей площади объектов сравнения.

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

Таблица 50. Расчет справедливой стоимости 1 кв.м общей площади Объекта оценки

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Право собственности
Источник информации	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-2241381366	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1922693787	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-2478007189	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-2005422826	
Телефон	тел. 8-914-165-02-61, Николай	тел. 8-914-310-92-21, Елена	тел. 8-968-170-49-38	тел. 8-963-826-67-60	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.15	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.19А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.39	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.25	Хабаровский край, рп. Солнечный, ул.Геологов д.3, кв.46
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	51,00	51,70	55,70	49,00	42,60
Общая площадь кухни, кв.м	9,00	9,00	9,00	6,00	6,00
Наличие балкона/лоджии	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	2/9	1/9	1/9	3/9	8/9
Тип отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Евроремонт
Цена предложения, руб.	1 150 000	1 100 000	1 270 000	1 150 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	22 549	21 277	22 801	23 469	
Корректировка на торг (К1)	-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(К2)	0%	0%	0%	0%	
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на условия финансирования, (К3)	0%	0%	0%	0%	
Дата	Выставлен на продажу в мае 2020г.	Выставлен на продажу в мае 2020г.	Выставлен на продажу в мае 2020г.	Выставлен на продажу в мае 2020г.	05.05.2020г.

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Оцениваемый объект
Корректировка на дату продажи, (K4)	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.15	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.19А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.39	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.25	Хабаровский край, рп. Солнечный, ул.Геологов д.3, кв.46
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	51	51,7	55,7	49	42,6
Корректировка на площадь, (K8)	5%	5%	5%	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	2/9	1/9	1/9	3/9	8/9
Корректировка на этаж расположения, (K11)	0%	6%	6%	0%	
Наличие/отсутствие балкона	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, (K12)	0%	6%	0%	0%	
Общая площадь кухни, кв.м	9	9	9	6	6
Корректировка на площадь кухни, (K13)	-3%	-3%	-3%	0%	
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Корректировка на тип санузла, (K14)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Оцениваемый объект
Общая процентная поправка	-4,00%	8,00%	-2,00%	-10,00%	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	21 647	22 979	22 345	21 122	
Тип отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Евроремонт
Корректировка на техническое состояние помещений, руб./кв.м (К15)	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	23 147	24 479	23 845	22 622	
Количество корректировок	5	7	5	2	
Весовые коэффициенты	0,25	0,21	0,25	0,30	
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.	5 787	5 141	5 961	6 787	
Стоимость 1 кв.м Объекта, руб./кв.м	23 676				
Стоимость 1 кв.м Объекта (округленно), руб./кв.м	23 700				

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 51. Определение справедливой стоимости Объекта оценки

Площадь, кв.м	Стоимость 1 кв.м, руб.	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб.
42,6	23 700	1 009 620

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 оцениваемый объект 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 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 52. Данные по трем подходам оценки

Подходы	Полученная справедливая стоимость в рамках подходов, руб.
Сравнительный подход	1 009 620
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся

Источник информации: Расчеты Оценщика

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

ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с.
2. Оценка недвижимости: Учеб. Пособие / Харрисон Г.С. / Пер. с англ. М: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М. 2005г., Финансы и статистика, 495с.
4. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
5. «Методологические основы оценки стоимости имущества». Г. И. Микерин, В. Г. Гребенщиков, Е. И. Нейман. М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
6. Грибовский С. В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», «ПИТЕР», 2001г.
7. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: Учеб.пособие/Под ред. М.А.Федотовой. –М., 2007. 334с.
8. Коростелев С.П. НЭИ при оценке недвижимости. / Корпоративный менеджмент, обновлено 25.08.2009, www.cfin.ru/appraisal/realty/best_use_analysis.shtml
9. Микерин Г. И., Гребенщиков В. Г., Нейман Е. И. Методологические основы оценки стоимости имущества. - М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
10. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
11. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
12. Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости. – Спб., 2007 г., 584 с.
13. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
14. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М., 2008 г., 384 с.
15. Фридман Д. и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
16. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости.-М.:Техносфера, 2011.
17. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
18. Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга №25 «СРД, 2019» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2019.
19. Справочник оценщика недвижимости – 2018. «Квартиры» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г.
20. «Оценочная деятельность» №1/2008, «Определение ликвидационной стоимости объектов недвижимости», авторы Цымбаленко С.В., Цымбаленко Т.Т., Погорелов В.Н.
21. Интернет-сайты.

ГЛАВА 8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

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

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

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

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

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

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки:

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

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

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

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

Износ - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин.

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

Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний.

По характеру состояния износ разделяют на: устранимый и неустранимый.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯНагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ruРЕСО
ГАРАНТИЯРЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1645339704

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «29» ноября 2019 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «АНАЛИТИЧЕСКИЙ КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» 125057, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 9 р/с 40702810601990000336 в АО «Альфа-Банк», г. Москва к/с 30101810200000000593 БИК 044525593 ИНН 7710277867
---------------	--

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.01.2020г. по 24 часа 00 минут 31.12.2020г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.01.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	551 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят один миллион) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1645339704 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Представитель Страховщика: Кравченко А.Е. Код 19334524

Экземпляр Правил страхования, подписанный Страхователем, и
Правилами страхования ознакомлен и согласен

Страхователь

М.П.

(подпись)



Страховщик

М.П.

(подпись)

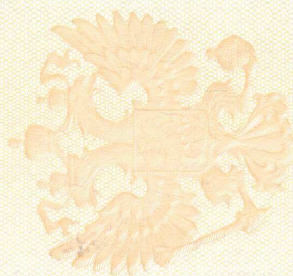


BLANK RESO-POLIS 0318

ООО «Титанография» - Европринт 2 СРБ - СПб. 2019 г. Зак. № 190355. Тираж 500 000 экз.



Диплом является государственным документом
 о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
 профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0717



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984915

Настоящий диплом выдан

г-не Викторовой
 (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 22 апреля 2017 г. по 10 мая 2017 г.
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО
 (наименование образовательного учреждения (полное наименование, организационно-правовая форма, место нахождения))

по «Мастерская финансово-промышленная академия»
 (наименование образовательной программы, дополнительного профессионального образования)

по «Программе профессиональной переподготовки
«Оценки стоимости предприятия (бизнеса)»
 (наименование программы, дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 11 декабря 2017
 удостоверяет право (соответствие квалификации) г-не Викторовой
 (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)
 (квалификация)



Васильева
 (подпись)
 Ректор (директор)

Город Москва

МФО Точка. 13916

№ 009442-1

« 12 » апреля 20 18 г.

«Оценка недвижимости»

ВЫДАН

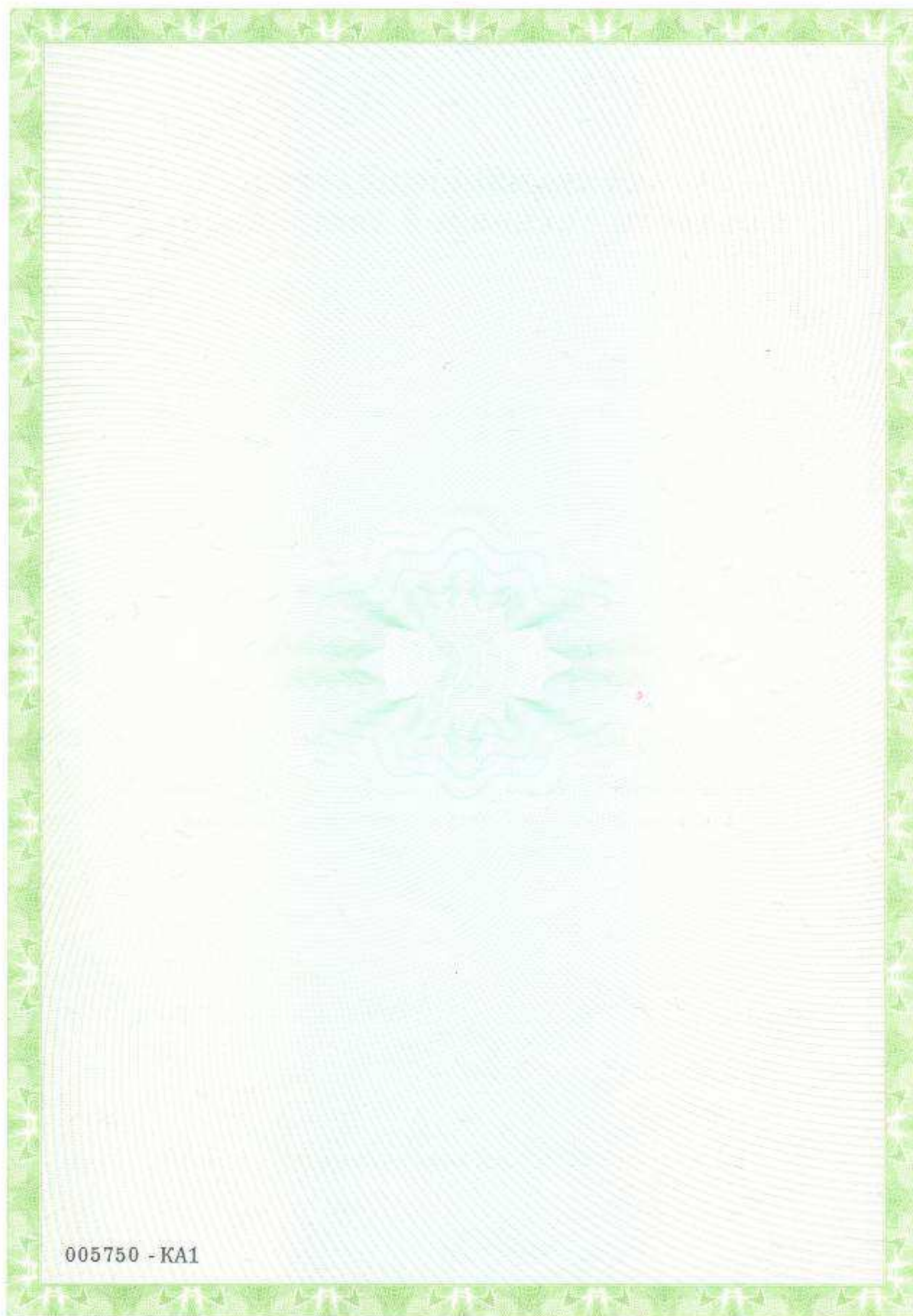
Щербатюк Яне Викторовне

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.





ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 005444 от «07» сентября 2018 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 005444 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Шербатюк Яна Викторовна

Паспортные данные: Сер. 4606 №923120 выдан 10 отделом милиции Сергиево-Посадского УВД Московской области (код подразделения - 502-064) 03.05.2006

Адрес регистрации: 141307, Московская область, г. Сергиев Посад-7, ул. Озерная, д. 8, кв./оф. 51

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-mrk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьим лиц.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С «01» января 2019 года по «30» июня 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) к возмещению реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:

8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.

8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.

10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Шербатюк Яна Викторовна
Шербатюк Яна Викторовна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1:
(Начальник отдела страхования ответственности и профессиональных рисков
Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 57982-5-3/17 от 20.11.2017г.
и №9368/18 от 23.08.2018г. от АО «АльфаСтрахование»)



Приложение 2

ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

СКРИНШОТЫ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Аналог №1

The image shows two screenshots of a real estate listing on the website domofond.ru. The listing is for a 2-bedroom apartment (2-комн. квартира) with an area of 51 m², located on the 2/9 floor. The price is 1,150,000 R. The location is in the Solnechnyy district, near the Solnechnyy station. The listing includes a large photo of the apartment interior, a smaller photo of the building, and a list of features: bright, warm, modern kitchen, children's room, balcony, and a separate entrance. The listing is dated 05.05.2020.

1 150 000 Р 2-комн. квартира, 51 м², 2/9 эт.
Хабаровский край, Солнечный район, рядом городишко
типа Солнечный, Подгорная улица, 15, Солнечный,
Хабаровский край

Возврату за 0 914 7002.440

Выбрать ипотеку по программе

Николай
Романист объявлений: 9 года 11 мес.
Открыл другие объекты на продажу: 9
Всего за 3 месяца: 5

+79141000291

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на продажу, если не уверены в надежности продавца или представителя.

Написать владельцу объявлений

Связаться с владельцем +79141000291

2-комн. квартира, 51 м², 2/9 эт.
Бронно продан квартира, светлая, теплая. Рядом школа и детский сад. Магазины, кафе. Имеется кондиционер, бойлер, в комнате встроенный шкаф. Туалет

Создать заявку Рассчитать Получить паспорт Показать

Образцы документов для сделок

Информация о предложении

Тип: Квартира
Тип объекта: Вторичная
Комнаты: 2
Этаж: 09
Площадь: 51 м²
Площадь кухни (м²):
Жилая площадь (м²):
Цена: 1 150 000 Р

Цена за м²: 22 549 Р
Материал отделки: Паркет
Дата публикации объявления: 03/05/2020
Дата обновления объявления: 23/05/2020
Номер в каталоге: 2241381366

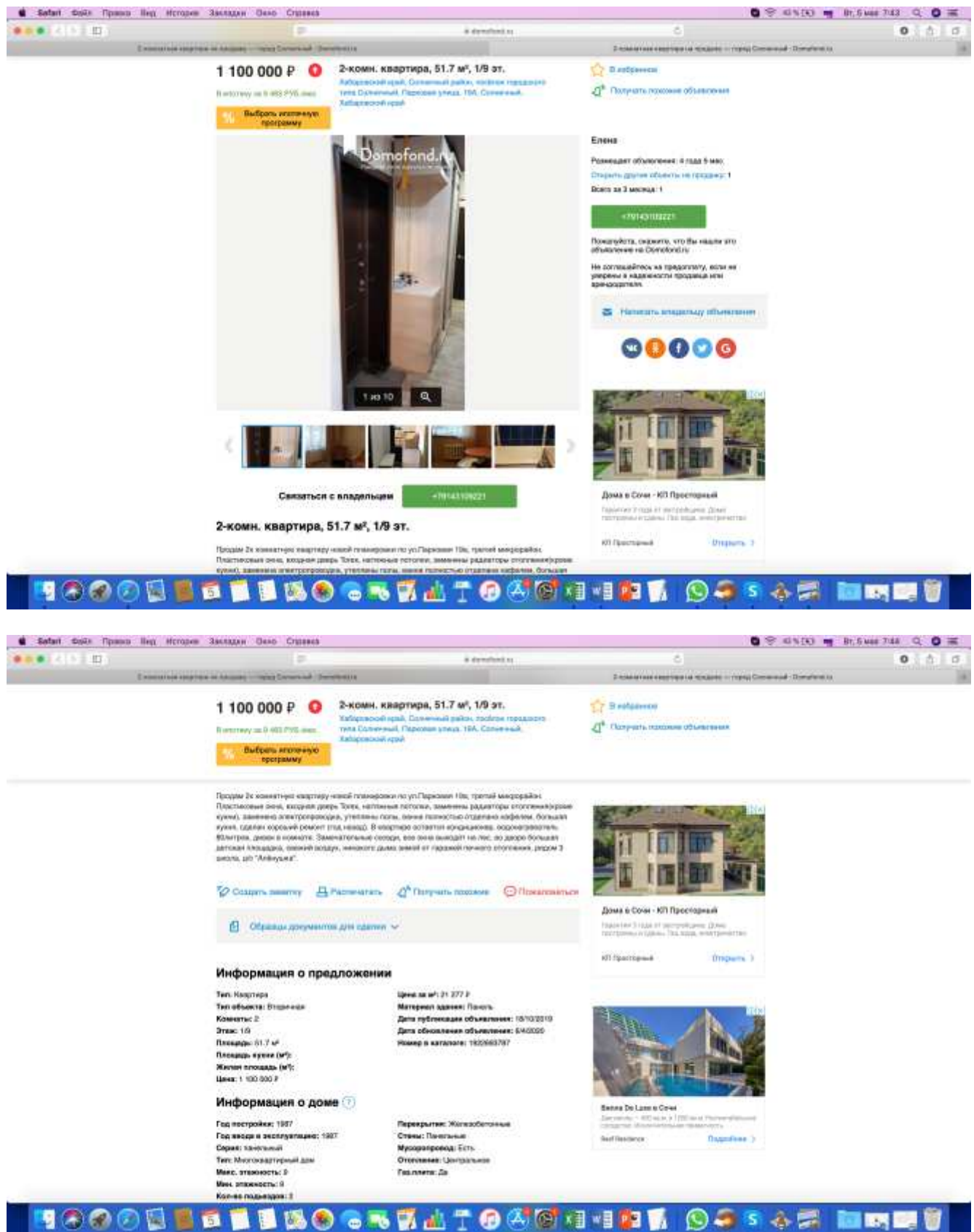
Информация о доме

Год постройки: 1991
Год ввода в эксплуатацию: 1991
Серия: панельный
Тип: Многоквартирный дом
Макс. этажность: 9
Кол-во подъездов: 4

Перекрытия: Железобетонные
Стены: Панельные
Мусоропровод: Нет
Отопление: Центральное
Тех.плита: Да

<https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-2241381366>

Аналог №2



<https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-1922693787>

Аналог №3

1 270 000 Р
В ипотеку от 10 040 Р/мес.

2-комн. квартира, 55.7 м², 1/9 эт.
Хабаровский край, Солнечный район, подвоя городского типа Солнечный, улица Пинева, 38, Солнечный, Хабаровский край

Выбрать ипотечную программу

Федеральная риэлторская компания "Этажи"

ЭТАЖИ

Размещено объявление: 9 мая 7 мес.
Открыть другие объявления на продажу: 554
Всего за 3 месяца: 554

+7 (967) 734838

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на Domofond.ru

На соглашайтесь на продажу, если вы уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявлению

Связаться с владельцем +7 (967) 734838

2-комн. квартира, 55.7 м², 1/9 эт.

Предлагается 2-комнатная квартира с собственной кухней в кирпичном доме в центре поселка. Для комнаты развешены шторы. Комнаты не проходные. Большой балкон в квартире можно переоборудовать под спальню. Полы в квартире выполнены паркетом и ламинатом, стены

на сайте Этажи (более 275 000 объектов по всей стране), экономия вашего времени, всегда актуальная база с фото и максимальной подробностью описания квартир.
Возможность увидеть предложение и цену! Авторизуйтесь в личном кабинете продавца на сайте компании Этажи.
Безопасные расчеты сторон и полная финансовая ответственность компании по гарантийному сертификату для покупателей и клиентов (сумма страхования до 4 млн руб.).
Полное юридическое сопровождение.
Мы работаем в безопасности вашей сделки. Номер в базе: 2478007189. Район: Солнечный

Создать заявку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Обзоры документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Квартира	Цена за м²: 22 801 Р
Тип объекта: Вторичное	Материал здания: Кирпич
Комнаты: 2	Дата публикации объявления: 10/4/2020
Этаж: 1/9	Дата обновления объявления: 10/4/2020
Площадь: 55.7 м²	Номер в каталоге: 2478007189
Площадь кухни (м²):	
Жилая площадь (м²):	
Цена: 1 270 000 Р	

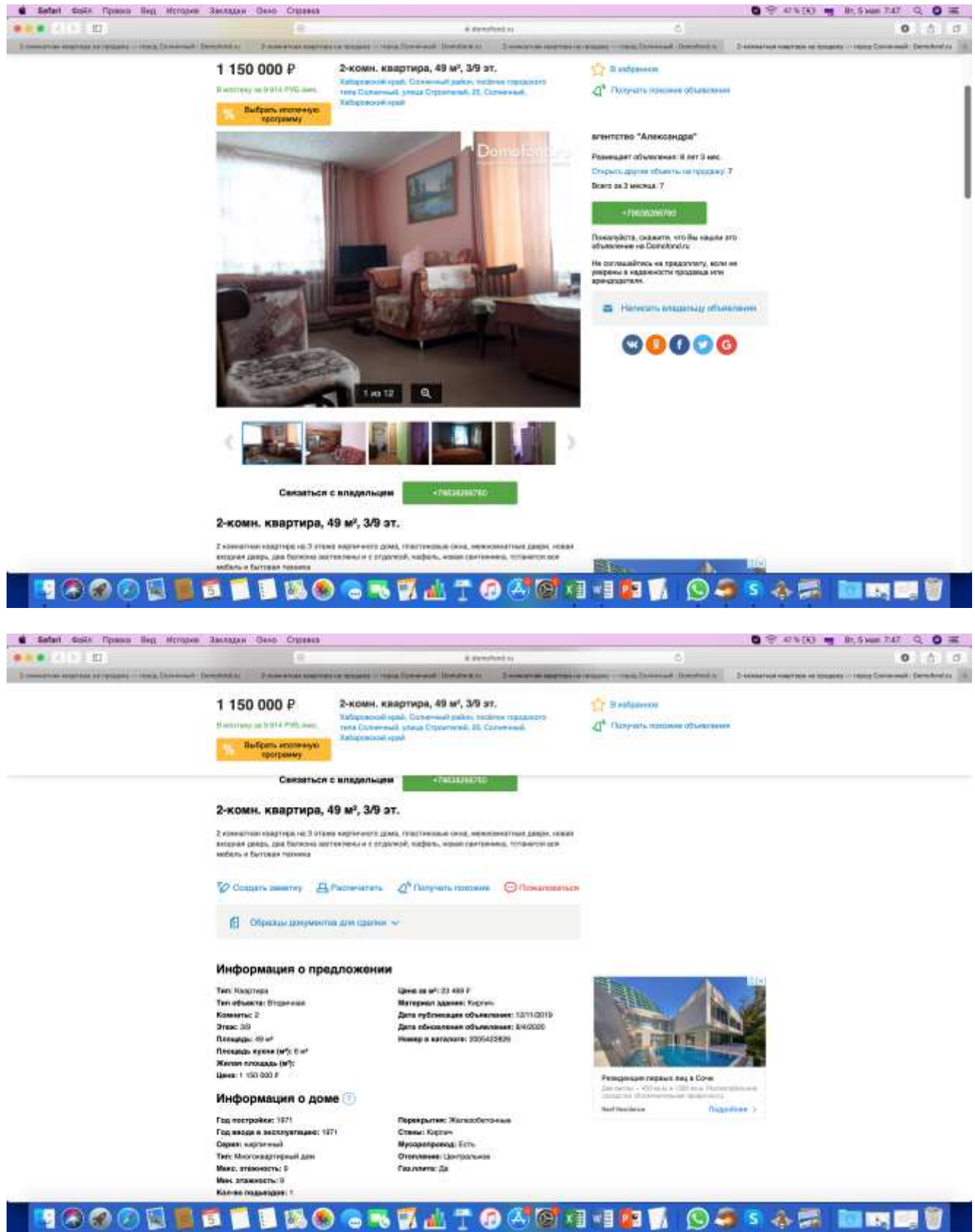
Информация о доме

Год постройки: 1991	Перекрытия: Железобетонные
Год ввода в эксплуатацию: 1991	Стены: Кирпич
Сериал: кирпичный	Мусоропровод: Есть
Тип: Многоквартирный дом	Отопление: Центральное
Мат. отделка: 0	Гал. этаж: Да
Мат. отделка: 0	
Кол-во подъездов: 3	

Real Residence | Солн
Подготовка и продажа недвижимости в Хабаровском крае.
Real Residence | Продажа

<https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-2478007189>

Аналог №4



<https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-2005422826>

ДОГОВОР № Д(КП)-005-010316 купли-продажи квартиры

г. Магнитогорск

1 марта 2016 г.

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

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

1. Продавец передает в собственность Покупателя квартиру, расположенную по адресу: Российская Федерация, Хабаровский край, Солнечный район, пгт Солнечный, улица Геологов, д. 3, кв. 46, общей площадью 44,3 (Сорок четыре целых три десятых) кв.м., а Покупатель обязуется принять квартиру и оплатить.

2. Отчуждаемая квартира принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора о приобретении ценных бумаг от 21.06.2013 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 03.07.2013 г., кадастровый (условный) номер 27:14:020200:00:168:46, бланк 27-АВ 834835, дата регистрации 03.07.2013 г.

3. По договоренности между сторонами стоимость квартиры определена в размере **1 290 000 (Один миллион двести девяносто тысяч) рублей 00 копеек**, НДС не предусмотрен.

4. Расчеты по настоящему договору производятся следующим образом: Покупатель обязуется перевести на расчетный счет Продавца денежные средства в сумме **1 290 000 (Один миллион двести девяносто 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 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

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

Продавец:

ПАО «Русолово»

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

ИНН 7706774915/КПП 770601001

ОГРН 1127746391596 ИФНС № 46 по г.

Москве от 22.05.2012г

Р/с 40702810400202548504

В ПАО «Межтопэнергобанк»

К/с 30101810345250000237, БИК 044525237

Покупатель:

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

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

ИНН7444036805,

р/с 40701810100001200568,

в ОАО «Кредит Урал Банк» г.

Магнитогорск,

БИК 047516949, к/с 30101810700000000949



Е.А. Колесов





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)-005-010316 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. 3, кв. 46, общей площадью 44,3 (Сорок четыре целых три десятых) кв. м. Квартира состоит из двух комнат, расположена на восьмом 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


Е.А. Колесов


Покупатель:

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

455049, г. Магнитогорск, ул. Завенягина, 9,
ИНН7444036805,
р/с 40701810100001200568,
в ОАО «Кредит Урал Банк» г. Магнитогорск,
БИК 047516949, к/с 30101810700000000949


Малков В.А.


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

Произведена государственная регистрация

Права долевой собственности

Дата регистрации 12.05.2016

Номер регистрации 27-27/002-27/041/200/2016-819/2

Регистратор Сысоев А.Г.
(подпись, М.П.) (Ф.И.О.)

П. 1

П. 2

П. 3

П. 4

П. 5

П. 6

П. 7

П. 8

П. 9

П. 10

П. 11

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Хабаровскому краю**

Номер регистрационного округа 27

г. Комсомольск-на-Амуре

Произведена государственная регистрация

ипотеки в силу закона

Дата регистрации 12.05.2016

Номер регистрации 27-27/002-27/041/200/2016-827/1

Регистратор А.Г. Сысоев
(подпись, М.П.) (Ф.И.О.)



Директор

(подпись)

(В.А. Малков)

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

Решение Комиссии:

Город (др. название). назв. "Солнечный"

Рубом горам

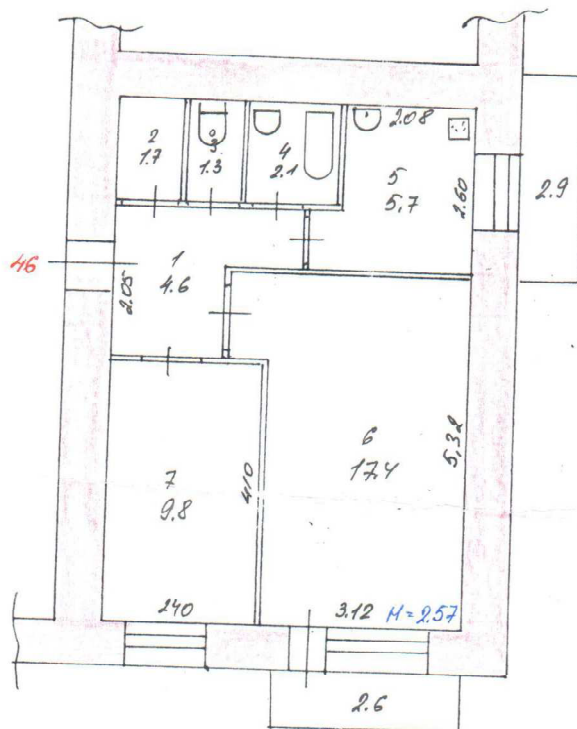
(КВАРТЕРЪ) № 46

в доме № 3 по улице (пер.) Геологов

Нижестарший номер	168					
Номер в реестре жилищного фонда	1/1-22-136					
Кадастровый номер	27	14	00	00/00/00	168/1/14	0046
	А	Б	В	Г	Д	Е

После чего составлен по состоянию на 11.05.2018 г.

ПЛАН КВАРТИРЫ N 46
(выкопировка из поэтажного плана дома)
М 1: 100



I. Сведения о принадлежности

№ п.п.	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования.	Доля (часть)
1	2	3	4

II. Экспликация площади квартиры

Этаж, литера	Номер по плану здания, комнаты, кухни, коридора и др.	Назначение частей помещений: жилая комната, кухня и т.д.	Формула подсчета помещений	Общая площадь квартиры	Площадь квартиры	В т.ч. площадь из нее					Примечание
						жилая	подсобная	коридор, балкон, терраса, веранда и другие (с подл.)	Высота помещений по м. обмеру	Средняя высота помещений по м. обмеру	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
8	1	коридор		4,6	4,6		4,6		2,57		
	2	кладовая		1,7	1,7		1,7				
	3	судей		1,3	1,3		1,3				
	4	ванная		2,1	2,1		2,1				
	5	кухня		5,7	5,7		5,7				
	6	жилая		17,4	17,4	17,4					
	7	жилая		9,8	9,8	9,8					
		балкон		1,7				1,7			
		итого		44,3	42,6	24,2	15,4	1,7			

III. Техническое описание квартиры

Под застройку данна 1976 Этажность 9 Физическая износа 10 %

Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1. Наружные стены (материал)	кирпичные
2. Перегородки (материал)	кирпичные
3. Перекрытия (материал)	железобетонные плиты
4. Полы	
а) в жилых комнатах	деревянные
б) в кухне	деревянные
в) в ванной	цементные
г) в других помещениях квартиры	деревянные
5. Прочие	
оконные	2 створки
дверные	деревянные
6. Отделка стен:	
а) в жилых комнатах	штукатурка под покраску
б) в кухне	штукатурка под покраску
в) в ванной	штукатурка под покраску
г) в других помещениях квартиры	штукатурка под покраску
7. Отделка потолков:	
а) в жилых комнатах	под покраску
б) в кухне	под покраску
в) в ванной	под покраску
г) в других помещениях квартиры	под покраску
8. Вид отопления	от ТЭЦ
9. Канализация:	
а) водоснабжения	от городской сети
б) электроснабжения (тип проводов)	скрытой
в) канализации	отвод в городскую сеть
г) горячего водоснабжения	централизованное
д) ванн или душа, сауны или бассейна	крытая
е) лоджия или балкона	балкон
ж) телефона	
з) радио	
и) лифт	
к) мусоропровод	
л)	

**IV. Стоимость квартиры**

Полная балансовая стоимость _____ руб.

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) _____ руб.

Дополнительная инвестиционная стоимость в ценах 1989 г. 7442 руб.

Паспорт выдан «11» апреля 2000 г.

Руководитель БТИ И. В. Дрозд

40094-0200
31 08 16

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

рп. Солнечный, Хабаровский край

24 июня 2016 г.

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

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

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

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

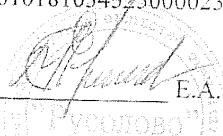
2. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента подписания его сторонами.

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

Арендатор:

ПАО «Русолово»

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


Е.А. Колесов

Арендодатель:

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


Малков В.А.

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

Печать бюро, на которой имеется штамп - образец
государственной регистрации, кадастра и картографии



прошито, пронумеровано и
сертифицировано
(лист 1 из 1)
Государственный регистратор
Сигальская И.А.
Дата: 01.08.2016





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

рп. Солнечный, Хабаровский край.

09 июня 2016 г.

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

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

1. Предмет договора

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

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

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

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

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

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

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

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

Арендодатель

Арендатор

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

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

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

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

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

2. Порядок передачи Квартир и имущества

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

3. Плата по договору аренды и порядок расчетов

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

3.2. Арендная плата взимается с даты подписания настоящего Договора.

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

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

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

Арендодатель _____

Арендатор _____

4. Срок аренды, порядок изменения и расторжения договора

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

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

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

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

5. Права и обязанности сторон

5.1. Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Арендатор имеет право:

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

5.2.2. передавать Квартиры в субаренду другим лицам.

5.3. Арендодатель обязан:

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

6. Дополнительные условия.

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

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

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

Арендодатель: _____

Арендатор: _____

4

7. Адреса и подписи сторон

Арендатор:

ПАО «Русолово»

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

ИНН 7706774915/КПП 770601001

ОГРН 1127746391596

ИФНС № 46 по г. Москве от 22.05.2012г

Р/с 40702810400202548504 в ПАО

«Межтопэнергобанк»

К/с 30101810345250000237, БИК 044525237

Арендодатель:

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

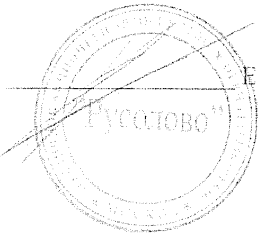
455049, г. Магнитогорск, ул. Завенягина, д. 9,

ИНН 7444036805,

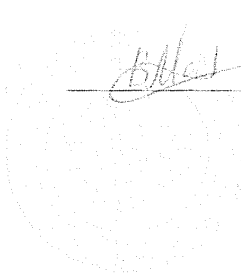
р/с 40701810100001200568 в Банк «КУБ»

(АО),

к/с 30101810700000000949 БИК 047516949



Е. А. Колесов



Малков В.А.

ФГИС ЕТРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 30.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
30.03.2020	№ 99/2020/323285660			
Кадастровый номер:			27:14:0010102:753	

Номер кадастрового квартала:	27:14:0010102
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 168, Инвентарный номер: нет, Условный номер: 27:14:020200:00:168-46
Адрес:	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 3, кв. 46
Площадь:	42,6
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 08
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	485026,56

Государственный регистратор		ФГИС ЕТРН
полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия

М.П.

Помещение				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
30.03.2020	№ 99/2020/323285660			
Кадастровый номер:			27:14:0010102:753	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:14:0010102:151
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕТРН
полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия

М.П.

Помещение			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
30.03.2020 № 99/2020/323285660			
Кадастровый номер:		27:14:0010102:753	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Поскольку сооружение является подземным и не содержит надземных конструктивных элементов, сооружение не имеет характерных точек. Технический план составлен на кабельную линию 0.4кВ L-360м.л. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНФОРМАЦИОННОЕ АГЕНТСТВО "КРЕДИТФОРМ СЕВЕР-ЗАПАД" ИНН 7809025918		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2
Всего листов раздела 2:	
Всего разделов:	
Всего листов выписки:	
30.03.2020 № 99/2020/323285660	
Кадастровый номер:	
27:14:0010102:753	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 27-27/002-27/041/200/2016-819/2 от 12.05.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	вид: Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации: 08.08.2016
	номер государственной регистрации: 27-27/002-27/041/200/2016-1834/2
	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 "Русолово", ИНН: 7706774915
	основание государственной регистрации: Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-001-090616 от 09.06.2016; Дополнительное соглашение к Договору аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-001-090616 от 09.06.2016; №1 от 24.06.2016
3.1.2.	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 12.05.2016
	номер государственной регистрации: 27-27/002-27/041/200/2016-819/3
	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: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", ИНН: 7444036805
	основание государственной регистрации:
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 107 стр.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»



Попков Алексей Владимирович

консультационная группа
ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ
с 1998 года

Москва, Новоспасская, 9

495 **775-2818**
info@dpo.ru
www.dpo.ru

