ОТЧЁТ

№ 05/ДС № 174/Д(У)-001-0404
от 03.11.2021 г.
об оценке объекта недвижимости,
расположенного по адресу:
Хабаровский край, Солнечный район,
РП Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68
в соответствии с требованиями
стандартов международной финансовой
отчетности МСФО (IFRS)

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ 3
ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ 5
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 6
1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки 6
1.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки 6
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов 6
1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки 6
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 7
1.6. Вид определяемой стоимости 7
ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 9
ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ 12
3.1. Сведения о независимости Оценщика 13
3.2. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор 13
3.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки 13
ГЛАВА 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА 14
ГЛАВА 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 16
ГЛАВА 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 17
6.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки 17
6.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки 17
6.3. Местоположение объекта оценки 18
6.4. Идентификация объекта 18
6.5. Анализ прав на оцениваемый объект 20
6.6. Фотографии Объекта оценки 21
ГЛАВА 7. АНАЛИЗ РЫНКА 22
7.1.1. Основные показатели социально-экономического развития РФ 22
7.1.2. Основные итоги социально-экономического развития Хабаровского края в январе-августе 2021 года 29
7.1.3. Макроэкономические параметры оценки 30
7.1.4. Выводы 32
7.2. Анализ рынка объекта оценки 32
7.2.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты 32
7.2.2. Цены на недвижимость в Хабаровском крае. 33
7.2.3. Анализ цен предложений и выводы по результатам анализа рынка объекта оценки 35
7.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов 36
7.4. Анализ наиболее эффективного использования 39

ГЛАВА 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 41
8.1. Обоснование выбора используемых подходов 41
8.2. Доходный подход (метод доходов) 42
8.3. Затратный подход (метод затрат) 43
8.4. Сравнительный (рыночный) подход 44
8.5. Согласование результатов 45
ГЛАВА 9. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 47
9.1. Расчёт справедливой стоимости методами сравнительного подход 47
9.2. Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки 59
ГЛАВА 10. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА .60
ГЛАВА 11. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 61
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 65
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 73

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

На основании Дополнительного соглашения № 174 от 12 октября 2021 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. специалистами ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» (далее – «Оценочная организация») оказаны услуги по определению справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом оценки IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» недвижимого имущества:

- жилая трехкомнатная квартира общей площадью 51,6 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68, кадастровый номер: 27:14:0010101:1619, (далее – «Объект оценки»).

В письменной форме составлен настоящий отчёт об оценке Объекта (далее - «Отчёт»). Дата составления Отчёта – 03 ноября 2021 г. Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки) 03 ноября 2021 г.

Таблица 1. Итоговая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Жилая трехкомнатная квартира общей площадью 51,6 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68, кадастровый номер: 27:14:0010101:1619	1 449 960
Итоговая величина справедливой стоимости жилой трёхкомнатной квартиры, на дату оценки 03.11.2021 года, руб.		**1 449 960**

Источник информации: Расчеты Оценщика

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

Попков Алексей Владимирович

Оценщик

Королева Татьяна Вячеславовна

М.П.

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки служит Дополнительное соглашение № 174 от 12 октября 2021 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. Порядковый номер отчета № 05/ДС № 174/Д(У)-001-0404 от 03.11.2021 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки, в соответствии с Дополнительным соглашением № 174 от 12 октября 2021 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. на оказание услуг по оценке справедливой стоимости недвижимого имущества:
- жилая трехкомнатная квартира общей площадью 51,6 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68, кадастровый номер: 27:14:0010101:1619, (далее – «Объект оценки»).

Таблица 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры оценки	Характеристика
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 174 от 12 октября 2021 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006 г. «О проведении оценки имущества»
Объект оценки и его описание	Недвижимое имущество
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Жилая трехкомнатная квартира общей площадью 51,6 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68, кадастровый номер: 27:14:0010101:1619
Имущественные права на объект оценки	Права общей долевой собственности
Сведения об ограничениях (обременениях) объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)
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
Принятый вариант НЭИ	Текущий вариант использования
Дата оценки	03.11.2021 г.
Дата составления отчета об оценке	03.11.2021 г.
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 05/ДС № 174/Д(У)-001-0404 от 03.11.2021 г.

Источник информации: данные Заказчика

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Таблица 3. Результаты оценки

Подходы	Расчетная величина в рамках подходов, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	1 449 960
Доходный подход	Не применялся

Источник информации: Расчеты Оценщика

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки) 03 ноября 2021 г.

Таблица 4. Итоговая стоимость Объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Жилая трехкомнатная квартира общей площадью 51,6 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68, кадастровый номер: 27:14:0010101:1619	1 449 960

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
	Итоговая величина справедливой стоимости жилой трёхкомнатной квартиры, на дату оценки 03.11.2021 года, руб.	**1 449 960**

Источник информации: Расчеты Оценщика

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

- Выводы об итоговой величине справедливой стоимости действительны только для Объекта оценки;
- Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки действительна только на дату оценки. Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки;
- Использование Заказчиком и/или другими пользователями отчета об оценке итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки по назначению, отличному, от указанного в Задании на оценку, будет являться некорректным.

1.6. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

На основании Дополнительного соглашения № 174 от 12 октября 2021 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. специалистами ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» (далее – «Оценочная организация») оказаны услуги по определению справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом оценки IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» недвижимого имущества:

- Жилая трехкомнатная квартира общей площадью 51,6 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68, кадастровый номер: 27:14:0010101:1619, (далее – «Объект оценки»).

Справедливая стоимость[1] *(FV, от англ. fair value)* — это цена продажи актива или погашения обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату проведения оценки. Оценка справедливой стоимости предполагает, что актив или обязательство является предметом обычной сделки (orderly transaction) между участниками рынка на дату проведения оценки в текущих рыночных условиях. Сделка считается обычной, когда в ней присутствуют 2 ключевых компонента:

- у участников рынка есть возможность получать достаточные сведения об активах или обязательствах, необходимых для осуществления сделки;
- участники рынка мотивированы совершать сделки по активам или обязательствам (не принудительно).

При этом участниками рынка являются покупатели и продавцы на основном или на наиболее выгодном рынке для актива или обязательства со следующими характеристиками:

- независимые;
- осведомленные;
- способные заключать сделки;
- желающие заключать сделки.

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] Источник информации: 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).

1 уровень: используются котируемые цены (quoted prices) (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки (нет необходимости вносить какие-либо поправки);
2 уровень: используются исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства, т.е. другими словами это котируемые цены (quoted prices) на похожие объекты на активном рынке; котируемые цены на идентичные активы на неактивном рынке; рыночные данные, которые не являются непосредственно ценами на объекты; данные, полученные на основе корреляционно-регрессионного анализа имеющихся рыночных данных;
3 уровень: это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства, т.е. эти данные отражают допущения и прогнозы менеджмента организации; они, по возможности, должны быть основаны на информации, максимально отражающей рыночную конъюнктуру.
В соответствии с IAS 1 «Представление финансовой отчетности» (п. 25) Финансовая отчетность должна составляться на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать предприятие, прекратить его торговую деятельность либо вынуждено действовать подобным образом в силу отсутствия реальных альтернатив.
В п.39-43 «Принципы МСО» указано, что при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание и учитывать в расчетах, что оценка объекта в соответствии с критерием наиболее эффективного использования может не учитывать расходов на перепрофилирование объекта в соответствии с НЭИ, а также прекращения и закрытия бизнеса вследствие данного перепрофилирования. Таким образом, в соответствии с IVA и с IAS при выборе подходов и методов к оценке справедливой стоимости необходимо следовать двум базовым критериям:

- наличия рыночных данных, необходимых для расчета (market evidence);
- допущения о непрерывности деятельности компании.

В соответствии с IAS 16 «Основные средства» организация обязана устанавливать срок полезного использования основных средств, который всегда является ограниченным.
В соответствии с п.6 IAS 16, срок полезного использования – это: период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием либо количество единиц производства или аналогичных единиц, которое организация ожидает получить от использования актива.
В соответствии с IAS 16, допускается пересмотр оставшегося срока полезного использования основных средств.

ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основные положения технического задания на оценку:

Таблица 5. Основные положения технического задания

Положение	Значение
Заказчик	АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»
Исполнитель	ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки»
Объект оценки и его описание	Недвижимое имущество
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Жилая трехкомнатная квартира общей площадью 51,6 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68, кадастровый номер: 27:14:0010101:1619
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Основные характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей взяты из следующих источников: https://building-info.ru/habarovskiy-kray/rp-solnechnyy/home-6414139, выписка из ЕГРН от 19.10.2021 г, технический паспорт на жилое помещение, инвентарный номер 152 от 11.09.1991г.
Имущественные права на объект оценки	Права общей долевой собственности
Сведения об ограничениях (обременениях) объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки)	03 ноября 2021 г.
Срок проведения оценки	12.10.2021 г.-03.11.2021 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов.
Требования к содержанию отчета об оценке	Отчет об оценке – письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также требованиям Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Содержание Отчета об оценке должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Договору. В Отчете об оценке указывается, но не ограничивается: подробное описание объекта оценки, обременения объекта оценки, методика определения стоимости объекта оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость. Информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, подтверждаема (принцип обоснованности). Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности). Состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости). Отчет об оценке комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении независимой оценки, в том числе:

Положение	Значение
	копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки.
Допущения, на которых должна основываться оценка	1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Право на Объект оценки считается достоверным. Оцениваемый Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке. 2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, прямо или косвенно влияющих на оценку, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ним, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 3. Сведения, получаемые Оценщиком, которые будут содержаться в Отчете об оценке, считаются достоверными и исчерпывающими, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников. Оценщик не обязан гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации. 4. Приводимые в Отчете об оценке факты, на основании которых будет проведен анализ, и сделаны предположения и выводы, будут собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений.
Ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному, исходя из специальных знаний в области оценки и имеющегося опыта подобных работ, и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений. 2. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах. 3. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. 4. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на стоимость Объекта. 5. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим Сторонам. 6. Стоимость услуг Оценщика не зависит от итогового значения стоимости Объекта оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком и/или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете. 7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 8. 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 Объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев. 9. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре. 10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке. 11. Оценщик не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком, исходя из информации о результатах оценки, так же, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки

Положение	Значение
	12. Прочие допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете об оценке
Применяемые стандарты оценки	• Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; • Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297; • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 № 217н «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», и другими международными стандартами оценки, введенными в действие на территории Российской Федерации, а также руководствуется стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которых являются оценщики»; • Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик.

ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 6. Сведения о Заказчике, юридическом лице

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»

Сведения о юридическом лице (оценочной организации), выступающем исполнителем по оказанию услуг, представлены в нижеследующей таблице.

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

Наименование	Значение
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аналитический консультационный центр «Департамент профессиональной оценки»
Основной государственный регистрационный номер	1027739644800
Дата присвоения ОГРН	28.11.2002 г.
Место нахождения	125027, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 9
Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 Оценщика или юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор.	Договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки № 37/20/134/936 от 24.12.2020 г., страховщик ПАО СК «Росгосстрах», срок действия с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г., страховая сумма (лимит возмещения) 550 000 000 (пятьсот пятьдесят миллионов) руб.

Источник информации: Данные Оценщика

Таблица 8. Сведения об Оценщике Королевой Татьяне Вячеславовне, работающей на основании трудового договора

Реквизит	Значение
Фамилия, имя, отчество Оценщика	Королева Татьяна Вячеславовна
Место нахождения оценщика	125027, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 9
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций под № 0017 от 23.122016 г., 109147, Москва город, Марксистская улица, дом 34, корпус 10. Регистрационный номер в реестре членов СРО СФСО № 127 от 24.10.2016 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Документ об образовании Оценщика: Диплом ПП № 878953 от 05.06.2012 г., выдан ФГБОУ ВПО "Госуниверситет - УНПК"
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: № 030235-1 от 01 октября 2021 года по направлению «Оценка недвижимости» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 01.10.2021г. № 220, срок действия до 01.10.2024 г.

Реквизит	Значение
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис страхования гражданской ответственности оценщика: № 022-073-006700/21 от 06.04.2021 г. выдан ООО «Абсолют Страхование», период страхования с 06.04.2021 г. по 05.04.2022 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Телефон	+7 (495) 775-2818
Адрес электронной почты	tan_@bk.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	С 18.03.2013 г.

Источник информации: Данные Оценщика

3.1. 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 Оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Аналитический консультационный центр «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».
Общество с ограниченной ответственностью «Аналитический консультационный центр «Департамент профессиональной оценки» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и 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.

3.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе Оценщики) 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), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

ГЛАВА 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

Допущения:

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 ней, 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 несут владельцы ее источников.
3. Оценщик использовал информацию, предоставленную Заказчиком. Правоустанавливающие и прочие документы были предоставлены в виде ксерокопий, заверенных печатью Заказчика и подписью ответственного лица. Оценщик не видел подлинники данных документов, не проводил их проверку и рассматривал данную информацию как достоверную, поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.
4. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.
5. Исполнитель и Оценщик не несут 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.
6. Исполнитель и Оценщик, используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.
7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.
8. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
9. Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедилвой стоимости оцениваемого Объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки.
11. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и иных нормативных актов, за исключением случаев, если настоящим Отчетом об оценке установлено иное.
12. 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.
13. 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.
14. Принимая во внимание цели оценки: определение справедливой стоимости для целей определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов в 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).
15. 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.

16. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.
17. Осмотр Объекта оценки не проводится. Поэтому в своих расчетах Оценщик будет исходить из допущения, что факт отсутствия осмотра существенно не повлияет на результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки.
18. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться справедливая стоимость, не требуется.
19. Иные допущения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете.

Ограничения:

1. Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщикам, подписывающему Отчет и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.
2. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
3. Мнение Исполнителя и Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта.
4. Исполнитель и Оценщик не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим Сторонам.
5. Стоимость услуг Исполнителя и Оценщиков не зависит от итогового значения стоимости объекта оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком и/или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
6. От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете об оценке.
8. 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 управление 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 (Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д (А)-005-300321 от 30.03.2021 г., сроком до 04.02.2022 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.
9. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены непосредственно в Отчете об оценке.

ГЛАВА 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н (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) 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);
- Международные стандарты оценки 2015.

Оценщик также руководствовался следующими документами:

- МСО 300 «Оценки для финансовой отчетности»;
- IAS 16 (Международный стандарт бухгалтерского учета) "Основные средства";
- IAS 40 (Международный стандарт бухгалтерского учета) " Инвестиционное имущество ".

ГЛАВА 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении работ по оценке Объекта Оценщик использовал информацию, содержащую количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленную Заказчиком, таблица ниже.

Таблица 9. 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 № 99/2021/425033216	Копия документа	от 19.10.2021 г.
2	Технический паспорт на жилое помещение, инвентарный номер 152	Копия документа	от 11.09.1991 г.
3	Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д (А)-005-300321	Копия документа	от 30.03.2021 г.

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

6.2. 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 10. Количественные характеристики Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	1968
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	5 (пять)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	38%
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни,[2] %	(2021-1968)/ 125 = 42,4%
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Жилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – жилая. Фасад здания в хорошем состоянии, без видимых повреждений.
Вход в жилое помещение	Со двора
Состояние входной группы	Хорошее, ремонт не требуется

Источник информации: технический паспорт инвентарный номер 152 от 11.09.1991г.

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

$$И_ф = \frac{ЭВ}{ТС} \times 100\%$$

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

6.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Краткая история

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

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

Общая информация

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

Медицинскую помощь населению оказывают Центральная районная и одна участковая больница, две амбулаторных и шесть фельдшерско-акушерских пунктов.[3]

Таблица 11. Характеристика местоположения Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Адрес местоположения	Ул. Строителей, д.41, кв.68
Край	Хабаровский
Район	Солнечный
РП	Солнечный
улица	Строителей
Окружающая застройка	Жилые дома
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Строителей
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

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

6.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

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

[3] http://xn--80aseicflf.xn--p1ai/city/index.php

Наименование	Характеристика
Лифт	Нет
Мусоропровод	Нет
Охрана, дополнительные системы безопасности	Нет

Источник информации: технический паспорт инвентарный номер 152 от 11.09.1991г.

Таблица 13. Идентификация объекта недвижимости

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Россия, Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68
Первичный объект недвижимости	5-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая трехкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м²	51,6
Этаж	5/5
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Строителей
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Современный ремонт
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 № 27-27/002-27/041/200/2016-815/2 от 12.05.2016г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Доверительное управление, аренда

Источник информации: технический паспорт инвентарный номер 152 от 11.09.1991г.

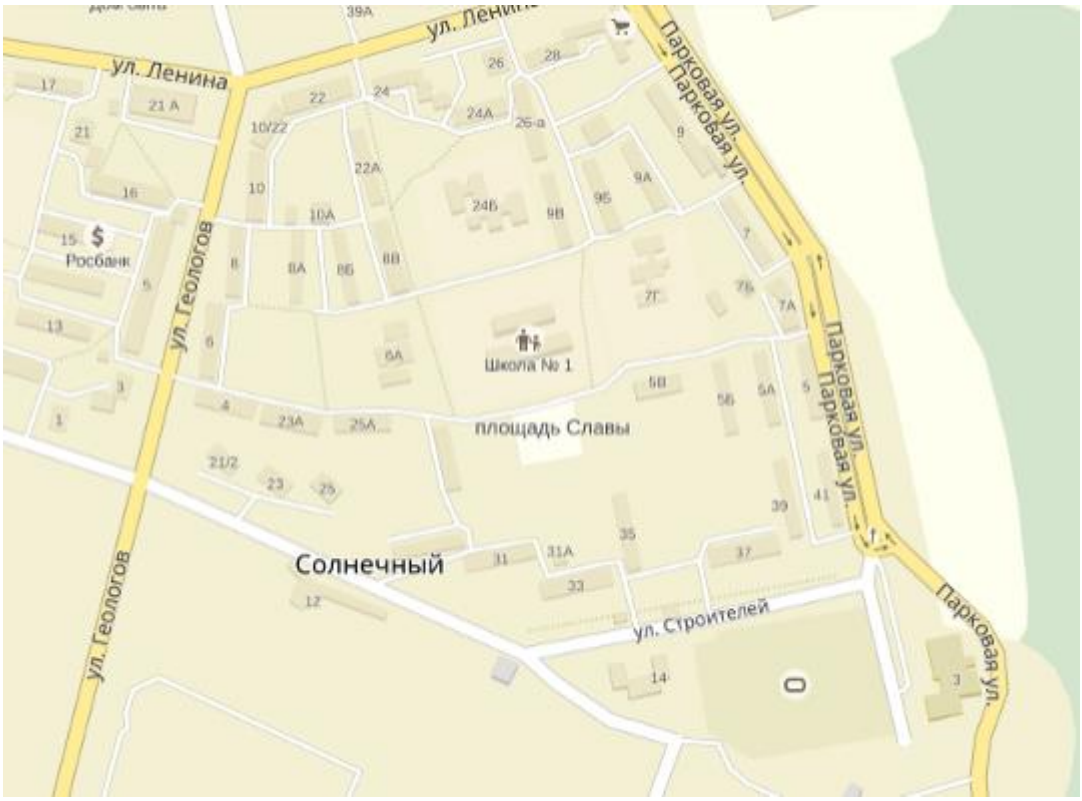
Таблица 14. Характеристики объекта оценки (жилого помещения)[4]

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м²	51,6
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	5-ый этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Ламинат, кафель
Настенное покрытие	Обои, кафельная плитка
Потолочное покрытие	Отштукатурены, окрашены
Окна	Пластиковые
Состояние отделки	Современный ремонт
Состояние инженерного оборудования	Не требует замены
Соответствие планировочных решений объекта оценки указанным решениям в технической документации	Соответствует

Источник информации: технический паспорт инвентарный номер 152 от 11.09.1991г.

[4] Таблица составлена на основании техн. паспорта инвентарный номер 152 от 11.09.1991г.

Рисунок 1. Расположение на карте Объекта оценки



6.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Таблица 15. 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 трехкомнатная квартира общей площадью 51,6 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68	Общая долевая собственность № 27-27/002-27/041/200/2016-815/2 от 12.05.2016г.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2021/425033216 от 19.10.2021 г.
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»

6.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 16. Фотографии объекта оценки

Фото 1. Вход в подъезд

Фото 2. Комната №1

Фото 3. Комната №2

Фото 4. Комната №3

Фото 5. Ванная комната

Фото 6. Кухня

ГЛАВА 7. АНАЛИЗ РЫНКА

7.1.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ

Настоящий раздел Отчета содержит описание общеэкономической ситуации в России.
Обзор подготовлен на основе материалов Минэкономразвития России в 2021 году, «Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года» и других источников информации.

Основные макроэкономические показатели[5]

Таблица 17. Макроэкономические показатели

Макроэкономические показатели[1]	Янв.- дек. 2020	Янв. –сен. 2020	Янв. –сен. 2021	Сен. 2020	Сен. 2021
Рост потребительских цен, %	4,9	2,9	5,3	-0,1	0,6
Рост цен производителей, %	3,6	-0,1[2]	24,8[2]	1,0[2]	1,5[2]
Рост денежной базы, %	25,9	20,5	3,6	0,8	0,7
Индекс реального курса рубля к доллару США, %	-12,2	-15,2	2,1	-2,7	1,3
Индекс реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	-14,4	-15,2	5,0	-2,4	1,2

Показатель	Янв.- дек. 2020	Янв. –сен. 2020	Янв. –сен. 2021	Сен. 2020	Сен. 2021
Темп роста ВВП, в % к соответствующему периоду предыдущего года	-3,1	-3,6[2]	4,7[2]	-4,3[2]	3,7[2]
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	41,7	40,8	66,0	40,9	72,5
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	71,9	70,6	74,0	75,7	72,9

Показатель	Янв.-авг. 2021 в % к янв.-авг. 2020	Авг. 2021 в % к авг. 2020	Авг. 2021 в % к июл. 2021
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	106,4	104,0	101,8
Индекс промышленного производства	104,5	104,7	101,2

Основные показатели федерального бюджета, млрд/ руб.	2020	Закон о бюджете 2021	Янв. – сен. 2021[4]	Сен. 2021[4]
Доходы	**18 722**	**18 765**	**17 923**	**2 225**
в т.ч. нефтегазовые доходы	5 235	5 987	6 185	719
Расходы	**22 824**	**21 520**	**16 479**	**1 858**
в т.ч. обслуживание долга	784	1 204	781	105
Профицит (+)/ дефицит (-)	**-4 102**	**-2 755**	**1 444**	**367**
Первичный профицит (+) /дефицит (-)	**-3 318**	**-1 551**	**2 224**	**472**
Ненефтегазовый профицит(+) /дефицит (-)	**-9 337**	**-8 742**	**-4 741**	**-352**

[1] *Источники: Росстат, Банк России, Федеральное казначейство, Минфин России, Минэкономразвития России*
[2] *Данные на первое число месяца, т.е. за январь-август и август соответствующего года*
[3] *В узком определении*
[4] *Оценка*

О текущей ситуации в российской экономике август - сентябрь 2021 г.[6]

В августе ВВП, по оценке, оставался выше допандемического уровня[7] (+0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). В годовом выражении прирост ВВП, по оценке, в августе составил 3,7% г/г (к июлю 2019 г.: +0,1%), по итогам января–августа – 4,7% г/г (+1,0% к 8 месяцам 2019 года).

[5] Источник информации: http://www.eeg.ru/

[6] Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_avgust_sentyabr_2021_goda.html

[7] Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений. В этой связи годовая динамика в настоящее время непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики также используется сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности (далее – допандемический уровень).

В промышленном производстве, строительной и транспортной отраслях продолжилась тенденция к стабилизации, наметившаяся в июле (в среднем -0,9% м/м SA после -1,8% м/м SA в июле и +3,7% м/м SA в июне). При этом выпуск указанных отраслей по-прежнему уверенно превышает допандемические уровни (+3,6% августе).

В августе отрицательный вклад в рост экономики внесло сельское хозяйство: падение выпуска отрасли в годовом выражении составило -10,1% г/г (к уровню 2-летней давности: -6,3%, к допандемическому уровню: - 8,6%). На показателях сельского хозяйства отрицательно сказываются более слабые результаты уборочной кампании текущего года. По данным Росстата, показатели сбора зерновых и зернобобовых культур по состоянию на 1 сентября (охватывают все категории хозяйств) были на -9,6% ниже аналогичного периода прошлого года, по картофелю на -6,0%, по овощам на -5,0%. По данным Минсельхоза России (охватывают только сельхозорганизации), по состоянию на 30 сентября показатели сбора зерновых и зернобобовых культур были на -13,6% ниже уровня прошлого года.

На потребительском рынке суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг сохранялся выше допандемического уровня (в августе +0,1%, как и в июле), в том числе с учетом уточнения вверх с апреля 2021 г. данных по показателям, характеризующим потребительский спрос[8]. Вместе с тем, по данным Сбериндекса, рост потребительского спроса в августе ускорился до 15,8% г/г после +10,5% в июле (в номинальном выражении), в период с 1 по 26 сентября – до 17,4% г/г. Увеличение потребительской активности в августе–сентябре фиксируется и по данным контрольно-кассовой техники. Поддержку потребительскому спросу в последние два месяца оказывают августовская выплата на детей школьного возраста и сентябрьская выплата пенсионерам и военнослужащим.

В августе продолжилось снижение уровня безработицы (по методологии МОТ): до 4,4% от рабочей силы (4,5% в июле, 4,3% в августе2019 года). Численность занятых в августе оставалась чуть ниже уровня аналогичного месяца 2019 г.: 72,3 млн. чел. по сравнению с 72,5 млн. человек (август 2020 г.: 70,5 млн. человек). Улучшение ситуации на рынке труда сопровождается ростом реальных заработных плат: 2,2% г/г в июле (к июлю 2019 г. +5,2%).

Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 2 кв. 2021 г. выросли на 11,0% г/г, ко 2 кв. 2019 г. рост составил 5,1%. Поддержку инвестициям оказывал как активный рост сальдированного финансового результата организаций (в 1 полугодии 2021 г. на 44,3% к аналогичному периоду 2019 г., к 1 полугодию 2020 г. рост в 2,6 раза), так и расширение корпоративного кредитования.

В то время как внутренний спрос остается драйвером восстановления экономики, чистый экспорт в настоящее время, по оценке, вносит отрицательный вклад в ВВП. Основная причина – более быстрое наращивание физических объемов товарного импорта по сравнению с экспортом. Восстановление физических объемов нефтегазового экспорта сдерживается действующими соглашениями в рамках сделки ОПЕК+. Вместе с тем несырьевой неэнергетический экспорт показывает уверенный рост. Одновременно существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (69,7 млрд. долл. США в январе–августе 2021 г. по сравнению с 25,3 млрд. долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 49,3 млрд. долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в августе вырос на 13,7% г/г3 (июль: 13,8% г/г, 2 кв. 2021 г.: 12,5%). Продолжается рост корпоративного (9,6% г/г в августе, 9,8% г/г в июле, 8,9% г/г во 2 кв. 2021 г.) и ипотечного кредитования (27,7% г/г в августе, 28,6% г/г в июле и 27,2% г/г во 2 кв. 2021 г.). Потребительское кредитование в августе выросло на 16,9% г/г (на 16,2% г/г в июле, 13,7% г/г во 2 кв. 2021 года).

Расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 9,7% г/г, или +2,5 трлн. рублей в январе–августе 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–август они увеличились на 26,8% (или на +6,3 трлн. рублей) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе ненефтегазовые – на 21,2% (+4,3 трлн. рублей).

8Данные уточнены Росстатом по итогам ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. Кроме того, учтены изменения, внесенные респондентами в ранее предоставленные оперативные данные.

Таблица 18. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.21	авг.21 / авг. 19	июл.21	июл.21 / июл.19	IIкв21	июн.21	май.21	апр.21	Iкв21	март.21	фев.21	янв.21	2020	2019
ВВП*	**3,7**	**0,1**	**4,9***	**0,6**	**10,5**	**8,9***	**11,6***	**11,2***	**-0,7**	**1,2***	**-2,0***	**-1,6***	**-3,0**	**2,0**
Сельское хозяйство	**-10,1**	**-6,3**	**0,9**	**5,1**	**0,0**	**0,1**	**0,1**	**-0,1**	**0,4**	**0,1**	**0,6**	**0,7**	**1,5**	**4,3**
Строительство	**6,2**	**6,5**	**9,3**	**8,9**	**5,8**	**15,7**	**7,7**	**6,9**	**0,2**	**0,4**	**0,0**	**0,1**	**0,1**	**2,1**
Розничная торговля	**5,3**	**4,6**	**5,1**	**4,6**	**23,6**	**11,0**	**27,3**	**35,2**	**-1,4**	**-3,2**	**-1,2**	**0,5**	**-3,2**	**1,9**
Платные услуги населению	**15,1**	**-0,8**	**23,4**	**-2,0**	**52,4**	**42,2**	**58,5**	**58,2**	**-3,2**	**4,8**	**-5,4**	**-8,9**	**-14,8**	**0,6**
Общественное питание	**18,2**	**-3,3**	**31,1**	**-5,2**	**102,4**	**76,1**	**118,3**	**119,0**	**-5,0**	**3,5**	**-8,1**	**-9,8**	**-22,6**	**4,9**
Грузооборот транспорта	**5,9**	**1,2**	**9,3**	**0,8**	**10,1**	**13,1**	**11,3**	**6,2**	**0,5**	**4,1**	**-0,6**	**-2,2**	**-4,9**	**0,7**
Инвестиции в основной капитал					**11,0**				**2,0**				**-1,4**	**2,1**
Промышленное производство	**4,7**	**0,5**	**7,2**	**1,1**	**9,7**	**10,2**	**11,9**	**7,2**	**-1,3**	**1,6**	**-3,6**	**-2,2**	**-2,1**	**3,4**
Добыча полезных ископаемых	6,4	-4,8	12,0	-3,6	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	-6,6	3,4
Обрабатывающие производства	3,1	3,9	3,7	3,9	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	1,4	3,6
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	2,2	5,2	5,5	4,9	3,3	7,8	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-0,1	-	0,5	1,2	-0,7	0,0	-0,5	0,4	0,9	-4,8	-	-
Номинальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	8,8	15,8	11,8	11,7	9,5	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,2	-	2,2	1,6	0,1	0,7	1,0	0,7	1,4	-3,9	-	-
Реальные денежные доходы			-	-										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	7,7	-	-	-	-3,3	-	-	-	-2,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы			-	-										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	6,8	-	-	-	-3,7	-	-	-	-2,8	1,0
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-	0,7	-	0,9	0,9	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-1,0
млн чел.	75,6	-	75,5	-	75,3	75,3	75,3	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,2	0,0	75,3	-0,1	75,5	75,4	75,5	75,4	75,5	75,4	75,6	75,6	-	-
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	-	2,6	-	2,0	2,4	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-0,8
млн чел.	72,3	-	72,0	-	71,5	71,7	71,6	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,8	-0,1	71,8	-0,3	71,7	71,7	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	-
Численность безработных						-								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-30,2	-	-27,5	-	-16,7	-22,3	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	-5,3
млн чел.	3,4	-	3,4	-	3,7	3,6	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,5	2,9	3,5	2,9	3,8	3,7	3,8	3,9	4,1	4,0	4,1	4,2	-	-
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	-	59,4	-	59,3	59,4	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	-
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	4,4	-	4,5	-	4,9	4,8	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	4,6
SA	4,6		4,7		5,0	4,9	5,0	5,1	5,5	5,3	5,5	5,6	-	-

Источник информации: РОССТАТ, расчеты МЭР РФ

Динамика промышленного производства, сентябрь 2021 г.[9]

Промышленное производство в августе 2021 г. по оценке, превысило допандемический уровень на 0,2%[10]. По сравнению с августом 2020 г. выпуск вырос на 4,7% г/г (после 7,2% г/г в июле 2021 года[11]), к августу 2019 г. – на 0,5% (1,1% в июле к июлю 2019 года).

В обрабатывающей промышленности допандемический уровень, по оценке, в августе текущего года превышен на 2,2%. Рост выпуска обрабатывающей промышленности в августе к августу 2019 г. составил 3,9% (к августу 2020 г. – 3,1%). Основной вклад в рост внесли отрасли пищевой промышленности – рост на 9,6% к уровню августа 2019 г. (6,6% к августу 2020 г.), а также химического комплекса – на 18,0% (7,7% г/г), деревообрабатывающей промышленности – на 10,0% (9,5% г/г), производство строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции – 4,4% (6,5% г/г). В машиностроительной отрасли рост производства к уровню августа 2019 г. составил 6,7%, при этом относительно августа 2020 г. отмечается незначительное снижение объемов выпуска – на -0,3% г/г.

В нефтепереработке по итогам августа объем производства снизился относительно уровня августа 2019 г. на -3,4%, при этом относительно августа 2020 г. сохраняется положительная динамика (рост на 5,6% г/г). Добыча полезных ископаемых продолжает вносить отрицательный вклад в динамику промышленного производства по отношению к 2019 году.

В августе относительно уровня августа 2019 г. выпуск был ниже на -4,8%, допандемического уровня – на -3,8%. Основным фактором, сдерживающим выпуск, остается действие ограничений в нефтяной отрасли в рамках соглашения ОПЕК+. При этом положительный вклад в показатели добычи полезных ископаемых

[9] Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/fdd3c3e06113a3fea6a851e91ba50989/20210922.pdf

[10] Начиная с апреля 2021 г. на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года. В этой связи для оценки восстановления экономики используется сопоставление с 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности (допандемический уровень). Сезонная очистка произведена Минэкономразвития России с использованием процедуры TRAMO-SEATS. По мере добавления новых точек сезонно очищенный ряд может корректироваться.

[11] В соответствии с регламентом разработки и публикации данных (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства уточнены данные за июль 2021 года.

в целом относительно августа 2019 г. вносят добыча металлических руд (2,8%), угля (0,3%), а также предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых (10,4%). При этом по отношению к уровню августа 2020 г. рост выпуска наблюдается во всех отраслях добывающей промышленности.

Таблица 19. Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.19	авг.21 / авг.19	июл.21	IIкв21	июн.21	май.21	апр.21	Iкв21	март.21	фев.21	янв.21	2020
Промышленное производство	4,7	0,5	7,2	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	**-2,1**
Добыча полезных ископаемых	6,4	-4,8	12,0	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	**-6,6**
добыча угля	4,6	0,3	4,8*	7,2	3,2	10,7	7,9	9,3	12,3	9,1	6,2	**-6,2**
добыча сырой нефти и природного газа	4,8	-7,7	11,0*	5,5	13,0	11,5	-5,9	-9,4	-7,8	-12,0	-8,6	**-8,0**
добыча металлических руд	0,7	2,8	-0,1*	-0,7	-1,4	-0,2	-0,4	-0,2	2,9	-1,5	-2,1	**2,5**
добыча прочих полезных ископаемых	22,5	-4,1	32,5*	55,8	54,9	28,0	95,4	2,4	2,9	13,3	-9,9	**-13,5**
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	13,9	10,4	16,7*	20,1	16,3	14,8	5,7	1,1	5,1	-9,0	-9,9	**3,6**
Обрабатывающие производства	3,1	3,9	3,7	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	**1,4**
пищевая промышленность	6,6	9,6	5,9*	3,3	2,2	3,9	3,9	0,4	2,1	-0,6	-0,4	**2,8**
в т.ч.												
пищевые продукты	5,6	7,3	5,7*	3,4	2,3	4,5	3,5	-1,1	0,7	-2,3	-1,8	**3,1**
напитки	13,1	25,7	10,1*	2,7	3,9	2,9	1,3	7,3	7,1	9,6	5,0	**1,5**
табачные изделия	5,5	3,5	-3,9*	2,8	-6,1	-4,0	22,0	7,0	14,6	-1,8	8,9	**2,4**
легкая промышленность	1,8	3,5	-3,4*	17,8	6,0	12,1	40,4	4,2	8,2	2,5	1,4	**1,2**
в т.ч.												
текстильные изделия	2,0	14,9	2,4*	15,6	6,0	21,2	20,9	11,7	10,5	14,0	10,7	**9,7**
одежда	-0,5	-2,3	-11,5*	14,5	3,8	1,9	43,3	1,5	7,2	-2,1	-0,8	**0,3**
кожа и изделия из нее	7,9	-2,5	8,6*	31,6	12,0	23,4	70,0	-2,8	6,7	-6,7	-10,4	**-12,6**
деревообрабатывающий комплекс	9,5	10,0	9,7*	15,4	10,9	20,1	16,2	2,6	4,7	1,5	1,5	**1,2**
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	6,0	3,5	6,2*	18,4	9,5	20,4	26,9	3,6	7,2	-1,2	4,6	**-1,8**
бумага и бумажные изделия	8,4	15,1	9,5*	14,3	10,6	20,2	12,4	4,2	4,4	3,3	4,8	**4,8**
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	22,9	8,9	19,8*	10,9	15,4	18,9	-0,3	-5,5	-1,3	2,5	-18,2	**-3,0**
производство кокса и нефтепродуктов	5,6	-3,4	4,1*	8,1	9,8	9,8	4,8	-7,1	-3,7	-9,5	-8,1	**-5,0**
химический комплекс	7,7	18,0	5,0*	9,7	8,9	10,7	10,1	11,0	7,8	7,5	19,8	**9,0**
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	4,3	11,1	3,0*	8,8	9,6	9,1	7,8	5,7	4,5	3,6	8,9	**7,1**
лекарственные средства и медицинские материалы	28,8	64,9	16,2*	4,1	9,9	3,5	-0,4	40,1	21,2	30,2	82,6	**21,9**
резиновые и пластмассовые изделия	3,6	10,5	3,9*	17,7	5,4	22,9	27,6	8,2	9,7	4,0	11,3	**6,2**
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,5	4,4	7,1*	14,0	9,5	14,8	19,1	-2,7	1,5	-6,5	-3,9	**0,2**
металлургический комплекс	-2,1	-3,5	2,0*	8,9	4,8	12,4	11,0	-3,6	-3,3	-4,5	-2,9	**-0,9**
в т.ч.												
металлургия	0,4	-6,9	1,1*	2,5	2,0	3,2	2,2	-2,4	-1,7	-3,2	-2,4	**-2,6**
готовые металлические изделия	-9,6	5,3	4,6*	28,6	13,6	40,9	38,0	-7,4	-8,1	-8,6	-4,4	**4,5**
машиностроительный комплекс	-0,3	6,7	-1,8*	27,4	12,2	23,0	58,0	12,1	28,5	0,3	3,8	**2,4**
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	-24,8	-5,6	-10,9*	19,8	17,0	5,8	40,6	5,8	13,9	-7,3	12,3	**3,4**
электрооборудование	-1,4	28,4	3,6*	14,0	-1,4	12,3	38,0	6,7	15,6	3,2	-1,3	**-0,8**
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	5,5	-15,6	13,5*	15,0	7,8	15,9	27,0	2,7	9,7	5,0	-8,8	**10,0**
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	6,6	16,5	9,7*	73,9	30,7	70,9	156,3	15,6	27,0	10,4	6,8	**-12,2**
прочие транспортные средства и оборудование	11,9	24,2	-10,6*	19,4	5,7	17,8	41,6	21,4	53,9	-2,7	4,0	**6,6**
прочие производства	-2,1	7,1	-5,7*	15,5	2,8	17,8	31,3	3,7	15,3	0,8	-8,3	**10,9**
в т.ч.												
мебель	12,7	24,2	8,0*	48,3	22,3	55,7	79,0	21,4	30,0	15,5	18,4	**6,8**
прочие готовые изделия	-0,8	4,8	-8,9*	14,0	-9,6	10,0	59,0	11,2	16,8	14,5	0,7	**0,6**
ремонт и монтаж машин и оборудования	-5,6	3,7	-8,2*	8,5	0,5	10,6	16,3	-1,4	11,8	-4,6	-15,6	**13,4**
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,7	3,2	6,8	7,0	8,1	8,1	5,3	8,2	9,3	8,0	7,4	**-2,4**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	12,4	12,7	17,9	30,1	33,5	26,4	30,5	13,4	14,5	10,4	15,2	**2,1**

Источник информации: РОССТАТ, расчеты МЭР РФ

Инфляция[12]

За неделю с 12 по 18 октября инфляция составила 0,26%. На отчетной неделе цены на продовольственные товары выросли на +0,57% при удорожании плодоовощной продукции на +2,28%. В секторе туристических и регулируемых услуг снижение цен продолжается (-0,15% после -0,25%) при снижении цен на услуги зарубежного туризма. В непродовольственном секторе темпы роста цен сохраняются стабильными (0,14% после 0,13%), при этом на строительные материалы и на электро- и бытовые приборы цены снижаются.

Потребительская инфляция 12 по 18 октября

На отчетной неделе инфляция составила – 0,26%.

На продовольственные товары рост цен составил +0,57%. Инфляция на продукты питания за исключением овощей и фруктов замедляется вторую неделю подряд (+0,36% после 0,41% и 0,43% двумя неделями ранее). Плодоовощная продукция подорожала на 2,28% при удорожании картофеля и овощей.

В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен стабильны (0,14% после 0,13%). На отчетной неделе, помимо сохраняющегося снижения цен на строительные материалы, также наблюдалось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,25%, неделей ранее рост на 0,40%). Вместе с тем

[12]Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/a5ecd4b360760cc5bb810e508d67c9b0/20102021.pdf

легковые автомобили подорожали на +0,37% преимущественно за счет удорожания отечественных автомобилей. Бензин подорожал на 0,33%.

В сегменте регулируемых и туристических услуг снижение цен составило -0,15% при удешевлении услуг зарубежного туризма и санаторнооздоровительных услуг.

Мировые рынки

На мировых рынках продовольствия за неделю с 12 по 18 октября цены выросли в среднем на 1,7% (с начала октября – на 4,2%, в сентябре – на 3,0%). Цены на пшеницу во Франции на неделе повысились на 1,7%, в США и России стабилизировались. С начала месяца пшеница в трех регионах подорожала на 1,5-6,7% после смешанной динамики в сентябре. Цены на семена подсолнечника и подсолнечное масло выросли на 3,1 и 0,7%, с начала октября – на 9,0 и 6,5% (месяцем ранее – почти не изменились). Повышательное давление на стоимость зерновых и масличных оказали ожидания ухудшения мирового производства и запасов при сохраняющемся высоком спросе.

Цены на сахар-сырец за неделю снизились на 3,6%, а с начала октября и в сентябре – на 2,4 и 0,6% благодаря позитивным прогнозам мирового предложения в текущем сельскохозяйственном сезоне.

На мировых рынках удобрений на текущей неделе темпы прироста цен варьировались в диапазоне от -1,3% до +0,7%. С начала месяца смешанные, калийные и азотные удобрения подорожали на 3,4-35,5% (в сентябре цены изменялись в отсутствие единой тенденции).

На мировом рынке черных металлов преобладал восходящий тренд, вызванный ростом цен на энергоносители и транспортные услуги. Фьючерсы на арматуру в Лондоне и ее экспорт из России на неделе подорожали на 0,6 и 3,0%, с начала октября – на 6,9 и 1,8% (в сентябре, напротив, подешевели в среднем на 4,2%).

Стоимость импорта металлолома в Турции выросла на 5,8%, экспорта из России – не изменилась, а с начала октября – повысилась на 13,0 и 5,9% (в сентябре – снизилась в среднем на 2,9%).

Российские экспортные цены на горячекатаный и холоднокатаный прокат на неделе скорректировались вверх в среднем на 1,8%, с начала октября и в сентябре – снизились на 3,2 и 7,3%.

В то же время фьючерсные цены на железную руду на Даляньской товарной бирже за неделю и с начала октября понизились на 5,5% (месяцем ранее – на 22,8%).

Таблица 20. Потребительская инфляция с 12 по 18 октября (РОССТАТ)

	2021 год						2020 год на 19 октября		
	на 18 октября (г/г)	с начала месяца	12 - 18 окт	5 - 11 окт	на 18 октября (с нач. года)	сентябрь (м/м)	с начала месяца	с начала года	октябрь (м/м)
Индекс потребительских цен	**7,78**	**0,63**	**0,26**	**0,22**	**5,98**	**0,60**	**0,29**	**3,17**	**0,43**
Продовольственные товары	**10,34**	**1,45**	**0,57**	**0,56**	**7,01**	**0,99**	**0,43**	**3,50**	**0,62**
- без плодоовощной продукции	*8,88*	*1,01*	*0,36*	*0,41*	*7,24*	*0,89*	*0,75*	*3,90*	*0,73*
- плодоовощная продукция	*23,70*	*5,03*	*2,28*	*1,80*	*5,63*	*1,84*	*-2,33*	*0,13*	*-0,37*
Непродовольственные товары	**7,68**	**0,38**	**0,14**	**0,13**	**6,69**	**0,64**	**0,77**	**3,87**	**0,68**
- без бензина	*7,77*	*0,37*	*0,11*	*0,13*	*6,69*	*0,79*	*0,88*	*4,09*	*0,75*
- бензин автомобильный	*6,95*	*0,47*	*0,33*	*0,12*	*6,72*	*-0,39*	*0,10*	*2,31*	*0,12*
Услуги (туристические и регулируемые)*	***4,30***	***-0,47***	***-0,15***	***-0,25***	***4,11***	***-0,01***	**0,01**	**2,86**	***0,00***
Услуги (сентябрь)	***4,22***	-	-	-	***3,86***	***0,00***	-	-	
Основные социально значимые продовольственные товары									
Мясо и птица									
Куры	29,54	3,98	1,50	1,52	24,48	3,18	0,31	-1,18	0,69
Свинина	14,45	1,26	0,39	0,45	14,32	1,70	0,05	2,96	0,12
Говядина	13,49	0,77	0,14	0,31	12,07	2,98	0,23	3,78	0,36
Баранина	13,54	0,06	-0,06	-0,15	13,63	0,37	0,08	1,45	0,10
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука									
Крупа гречневая	18,03	2,18	1,03	0,88	14,08	0,85	1,63	36,69	2,37
Рис	3,46	0,99	0,36	0,38	3,54	0,33	0,11	12,59	0,26
Мука	10,22	1,28	0,36	0,61	6,05	0,61	0,44	9,67	0,87
Хлеб	8,09	0,95	0,15	0,52	5,55	0,61	0,54	5,27	0,85
Пшено	-5,82	-0,28	-0,22	-0,22	-3,60	0,45	-0,49	-8,08	-0,86
Прочие продовольственные товары									
Яйца	26,54	8,86	2,79	3,31	1,95	5,71	4,10	-7,04	6,33
Сахар	17,19	1,40	0,81	0,46	5,87	0,69	12,35	49,55	18,29
Молоко	6,71	1,24	0,63	0,36	5,70	1,56	0,28	1,25	0,32
Вермишель	10,72	1,01	0,53	0,16	7,65	1,09	0,11	9,07	0,04
Чай	4,52	-0,24	0,49	-0,66	3,66	0,54	0,14	7,98	0,37
Масло сливочное	7,11	0,92	0,41	0,41	5,65	1,01	0,07	2,74	0,21
Рыба	10,36	0,08	0,13	-0,07	5,93	-0,72	1,03	2,29	1,26
Масло подсолнечное	19,24	0,28	0,11	0,12	6,11	0,15	4,73	12,32	7,43
Соль	3,57	0,33	-0,07	0,28	3,71	0,48	-0,05	5,42	0,03
Плодоовощная продукция									
Огурцы	51,75	31,19	14,26	10,85	-29,26	17,30	3,24	-38,07	7,72
Томаты	53,18	28,59	9,92	9,66	-8,52	24,92	4,68	-28,24	8,72
Картофель	71,06	10,80	3,62	4,35	43,95	0,63	0,72	12,85	1,84
Капуста	85,99	-0,07	-0,05	0,17	86,39	-3,62	-3,65	-2,01	-5,36
Морковь	37,72	-1,46	-0,35	-0,98	30,91	-10,33	-4,93	24,11	-6,07
Лук	30,26	-1,59	-0,90	-0,31	19,98	-2,76	-0,87	-0,07	-0,71
Яблоки	-2,70	-3,33	-1,20	-1,38	-3,28	-5,75	-5,52	18,77	-7,37
Основные непродовольственные товары									
Автомобиль отечественный	16,48	1,11	1,08	0,01	14,62	3,17	1,22	7,73	1,69
Медикаменты	6,04	1,11	0,33	0,40	4,09	0,32	0,87	7,79	0,93
Бензин	6,95	0,47	0,33	0,12	6,72	-0,39	0,10	2,31	0,12
Автомобиль иностранный	14,07	0,55	0,16	0,29	11,39	1,07	1,58	7,80	1,69
Строительные материалы	-	-1,97	-0,61	-0,67	22,20	-1,31	-	-	0,75
*по сопоставимому перечню услуг									

Источник информации: РОССТАТ

Таблица 21. Мировые цены с 12 по 18 октября (Агентство «БЛУМБЕРГ»)

	2021 год									
	с начала октября	18.10.2021	12.10.2021	12-18 октября	05-11 октября	октябрь (с нач. года)	сентябрь (м/м)	август (м/м)	июль (м/м)	20/19
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	1,5	**271**	270	0,3	-1,7	14,9	-3,0	9,1	-0,3	14,6
Пшеница (Новороссийск 12,5% ФОБ), долл./т	2,0	**310**	310	0,0	2,0	17,4	7,1	15,4	-2,5	21,1
Пшеница (Франция Euronext фьючерс), долл./т	6,7	**318**	313	1,7	1,8	22,2	0,2	17,3	-2,2	23,0
Индекс пшеницы (Черное море ФОБ)	5,0	**298**	287	3,7	-0,8		10,7	0,2	-1,6	
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-0,7	**210**	206	2,0	-0,8	10,1	-6,1	-8,7	-10,0	24,8
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-1,1	**507**	517	-1,9	2,8	20,5	4,3	7,2	0,0	17,2
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа США фьючерс, №11), долл./т	-2,4	**427**	442	-3,6	2,4	24,9	-0,6	9,4	2,9	15,4
Семена подсолнечника (ЮАР фьючерс), долл./т	9,3	**725**	699	3,8	-2,2	21,4	2,1	7,0	0,8	43,7
Семена подсолнечника (Черное море ФОБ), долл./т	9,0	**668**	648	3,1	1,6	4,3	0,4	-16,8	0,0	75,3
Подсолнечное масло (Россия ФОБ), долл./т	6,5	**1400**	1390	0,7	5,7	14,8	-0,5	6,0	-2,7	59,5
Подсолнечное масло (Украина ФОБ), долл./т	6,9	**1400**	1395	0,4	5,7	13,8	0,5	7,3	-5,6	58,7
Соевые бобы СВТ (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-2,7	**449**	440	1,9	-1,8	-7,1	-6,9	-3,7	-2,6	39,5
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	5,5	**1367**	1292	5,8	-1,0	43,1	-8,0	-5,5	0,9	25,6
Канадский рапс ICE (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	5,8	**745**	723	3,0	1,3	51,5	-2,0	-0,8	4,5	36,9
Рапсовое масло (Голландский ФОБ), долл./т	0,1	**1631**	1623	0,5	-0,2	53,8	6,7	7,0	-6,1	10,3
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	4,1	**1385**	1380	0,4	4,5	31,9	1,6	4,4	6,6	28,8
Оливковое масло (Испания спот), долл./т	0,2	**3694**	3664	0,8	0,6	20,9	0,8	-1,6	-2,8	23,6
Оливковое масло (Италия спот), долл./т	0,4	**4387**	4352	0,8	-0,4	208,7	1,3	-0,5	-1,8	-49,4
Говядина (США спот), долл./т	0,4	**5551**	5531	0,4	0,1	23,1	1,9	-0,1	-1,6	-13,6
Свинина (Чикаго фьючерс), долл./т	-14,0	**1736**	1964	-11,6	-1,1	10,6	-11,7	-9,6	-4,7	-1,6
Цельная курица (спот, МВФ), долл./кг						28,7	0,9	-0,7	-0,9	-17,3
Удобрения										
Калийные (хлорид калия), США спот, долл./т	11,5	**680**	675	0,7	5,5	177,6	8,8	5,5	21,6	5,6
Калийные (хлорид калия), Балтика спот, долл./т	0,0	**220**	220	0,0	0,0	15,8	0,0	0,0	0,0	-18,8
Смешанные (моноаммоний фосфат), Бразилия спот, долл./т	3,4	**750**	760	-1,3	2,7	80,7	-4,6	-1,5	5,5	39,3
Азотные (мочевина), Россия ФОБ, долл./т	36,4	**675**	675	0,0	15,9	177,8	4,2	-4,7	8,4	15,2
Азотные (мочевина), Египет спот, долл./т	35,5	**752**	752	0,0	23,3	166,7	7,5	-2,5	14,6	19,5
Черные и цветные металлы										
Прокат горячекатаный (Черное море спот ФОБ), долл./т	-1,2	**820**	805	1,9	-3,0	13,5	-7,5	-1,5	-10,1	51,1
Прокат холоднокатаный (Черное море спот ФОБ), долл./т	-5,1	**930**	915	1,6	-4,7	12,0	-7,0	-6,4	-8,8	56,5
Арматура (Лондон), долл./т	6,9	**712**	707	0,6	1,7	19,9	-3,9	-4,8	0,3	34,3
Арматура (Черное море ФОБ), долл./т	1,8	**693**	673	3,0	0,4	12,1	-4,4	-2,8	-2,3	43,6
Металлолом (Турция), долл./т	13,0	**495**	468	5,8	4,5	3,6	-3,2	-6,1	-3,0	58,9
Металлолом (Россия), долл./т	5,9	**325**	325	0,0	14,9	-0,3	-2,5	-6,8	-7,0	33,6
Железная руда (Далянь фьючерс), долл./т	-5,5	**105**	111	-5,5	-0,1	-36,6	-22,8	-20,0	-2,2	65,6
Железная руда (импорт КНР, спот), долл./т	3,4	**125**	129	-3,7	9,1	-18,6	-21,8	-22,8	-1,6	77,9
Алюминий (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т	10,8	**3168**	3068	3,2	4,9	60,0	9,8	3,4	2,2	9,4
Медь (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т	14,1	**10196**	9465	7,7	4,0	31,3	-0,6	-1,0	-1,8	25,8
Никель (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т	11,5	**19997**	18978	5,4	5,5	20,4	1,1	1,7	4,6	18,5

Источник информации: агентство «БЛУМБЕРГ»

7.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ В ЯНВАРЕ-АВГУСТЕ 2021 ГОДА[13]

Индекс промышленного производства в августе 2021г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 115,9%, в январе-августе 2021г. – 101,4%.

Таблица 22. Основные экономические и социальные показатели

	Август 2021г.	*Август 2021г. в % к августу 2020г.*	*Январь-август 2021г. в % к январю-августу 2020г.*	*Справочно Январь-август 2020г. в % к январю-августу 2019г.*
Индекс промышленного производства[1]	-	115,9	101,4	101,4
Оборот розничной торговли, млн руб.	33028,0	98,5[2]	104,8[2]	99,6[2]
Объем платных услуг населению, млн руб.	8532,5	76,9[2]	101,5[2]	75,8[2]
Индекс потребительских цен	-	105,8	103,7[3]	102,8[4]
Индекс цен производителей промышленных товаров[5]	-	129,2	122,2[3]	102,1[4]
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек	5,6	22,3	71,6	в 2,0 р.

[1] По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

[2] В сопоставимых ценах.

[3] Август 2021г. к декабрю 2020г.

[4] Август 2020г. к декабрю 2019г.

[5] На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

Сельское хозяйство

Растениеводство. По состоянию на 1 сентября 2021г. в сельскохозяйственных организациях зерновые и зернобобовые культуры (без кукурузы) обмолочены на площади 3432 гектара (на 1,6% меньше, чем на 1 сентября 2020г.), что составляет 79,2% всех посевов зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы).

Зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) намолочено 7059,4 тонны (в первоначально-оприходованном весе), что на 6,5% меньше, чем на аналогичную дату предыдущего года. Картофеля накопано 128,4 тонны (на 55,4% меньше, чем на 1 сентября 2020г.), собрано 1688,8 тонн овощей открытого и защищенного грунта (на 16,2% больше).

На 1 сентября 2021г. в сельскохозяйственных организациях сбор зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) с гектара сложился ниже уровня предыдущего года на 5,0% и составил 20,6 центнеров с 1 гектара.

Животноводство. На конец августа 2021г. поголовье крупного рогатого скота в сельскохозяйственных организациях составило 5,6 тыс. голов (на 14,6% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 2,3 тыс. голов (на 15,8% меньше), поголовье свиней – 1,1 тыс. голов (на 59,7% меньше), птицы – 1384,6 тыс. голов (на 0,6% меньше), овец и коз – 0,1 тыс. голов (на 17,1% меньше).

В сельскохозяйственных организациях в августе 2021 г. по сравнению с августом 2020г., производство молока снизилось на 35,7%, производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 36,3%, производство яиц увеличилось на 6,7%.

В январе-августе 2021г. надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях составил 2225 кг, что на 1,0% больше уровня прошлого года, средняя яйценоскость кур-несушек снизилась по сравнению с январем-августом 2020г. на 2,8%.

В январе-августе 2021г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) по сравнению с январем-августом 2020 г. снизился удельный вес производства крупного рогатого скота с 47,8% до 33,1% и удельный вес производства свиней - с 7,9% до 3,4%, птицы увеличился с 44,1% до 62,9%,

Реализация продукции. В январе–августе 2021г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась реализация сельхозорганизациями основных видов продукции растениеводства, за исключением кукурузы на зерно (снижена по сравнению с январем-августом 2020г.

[13]Источник информации: https://habstat.gks.ru/folder/66942?print=1

на 93,9%). Отгрузка молока снизилась на 26,8%, реализация скота и птицы на убой (в живом весе) – на 34,6%, яиц увеличилась на 2,1%.

Строительная деятельность.

Объем работ, выполненных собственными силами, по виду экономической деятельности «Строительство», в августе 2021г. составил 7972,9 млн рублей, или 105,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2021г. – 66072,7 млн рублей, или 118,6%.

Жилищное строительство.

В августе 2021г. построено 112 новых квартир, в январе-августе 2021г. – 2529 квартир.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в августе 2021г. составил 33028,0 млн рублей, что в сопоставимых ценах составляет 98,5% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2021г. – 250541,0 млн рублей или 104,8%.

В августе 2021г. оборот розничной торговли на 99,1% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 0,9% (в августе 2020г. – 99,1% и 0,9% соответственно).

Рынок труда

В августе 2021г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 8532,5 млн рублей, что составило 76,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2021г. - на 81577,2 млн рублей или 101,5%.

В августе 2021г. индекс потребительских цен составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары – 100,2%, непродовольственные товары – 100,9%, услуги – 100,3%.

В августе 2021г. цены на продовольственные товары повысились на 0,2%.

Стоимость минимального набора продуктов питания в среднем по краю в конце августа 2021г. составила 6845,57 рубля в расчете на месяц.

Цены на непродовольственные товары в августе 2021г. выросли на 0,9%.

Цены и тарифы на услуги в августе 2021г. повысились на 0,3%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в августе 2021г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 97,6%, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 100,9%, обрабатывающих производств – 95,9%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 105,1%.

Заработная плата

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в июле 2021г. составила 58958 рублей и по сравнению с июнем 2021 уменьшилась на 5,5%.

Средняя начисленная заработная плата работников (без субъектов малого предпринимательства) в июле 2021г. составила 68112 рублей. По сравнению с июнем 2021г. она уменьшилась на 6,1%, с июлем 2020г. увеличилась на 3,8%.

7.1.3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОЦЕНКИ

С учетом вышеописанных тенденций макроэкономического развития Российской Федерации в прогнозных значениях основных параметров финансовой модели были заложены показатели основные параметры индексов-дефляторов в соответствии с Обзор подготовлен на основе материалов Минэкономразвития «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов»[14] и «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года»[15], скорректированный 30.09.19 г.[16]

Прогнозные значения макроэкономических показателей приводятся в таблице ниже.

[14] Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/956cde638e96c25da7d978fe3424ad87/Prognoz.pdf

[15] Источник информации: МЭР РФ https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_period_do_2024_goda_.html

[16] Источник информации: МЭР РФ: http://economy.gov.ru/minec/press/news/2019040903

Таблица 23. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2019	2020	2021	2022	2023
Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), долл. США за баррель					
базовый	63,8	41,8	45,3	46,6	47,5
консервативный		41,8	43,3	44,1	45,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый	64,7	71,2	72,4	73,1	73,8
консервативный		71,2	73,4	73,9	74,5
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	3,0	3,8	3,7	4,0	4,0
консервативный		3,8	3,5	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	1,3	-3,9	3,3	3,4	3,0
консервативный		-3,9	2,7	2,9	2,5
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	1,7	-6,6	3,9	5,3	5,1
консервативный		-6,6	3,7	4,6	4,3
Промышленное производство, %					
базовый	2,3	-4,1	2,6	3,6	2,3
консервативный		-4,1	2,4	3,3	2,1
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый	1,0	-3,0	3,0	2,4	2,5
консервативный		-3,0	1,9	1,6	1,9
Реальная заработная плата, %					
базовый	4,8	1,5	2,2	2,3	2,5
консервативный		1,5	1,9	1,9	2,2
Оборот розничной торговли, %					
базовый	1,9	-4,2	5,1	2,9	2,8
консервативный		-4,2	4,5	2,3	2,2
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый	419,9	321,3	354,6	381,7	403,1
консервативный		321,3	337,5	355,9	372,6
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый	254,6	235,2	249,9	267,3	284,7
консервативный		235,2	245,9	259,3	272,8

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 24. Сценарии прогноза социально-экономического развития до 2024 г.

к соотв. периоду предыдущего года	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель							
базовый	70,0	62,2	57,0	56,0	55,0	54,0	53,0
целевой	70,0	62,2	57,0	56,0	55,0	54,0	53,0
консервативный	70,0	62,2	42,5	43,3	44,2	45,0	45,9
Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США							
базовый	62,5	65,4	65,7	66,1	66,5	66,9	67,4
целевой	62,5	65,4	65,1	65,4	65,9	66,2	66,7
консервативный	62,5	65,4	68,7	69,3	69,8	70,1	70,5
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю							
базовый	4,3	3,8	3,0	4,0	4,0	4,0	4,0
целевой	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
консервативный	4,3	3,8	3,2	4,0	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %							
базовый	2,3	1,3	1,7	3,1	3,2	3,3	3,3
целевой	2,3	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
консервативный	2,3	1,3	1,1	1,9	2,3	2,5	2,5
Инвестиции в основной капитал, %							
базовый	4,3	2,0	5,0	6,5	5,8	5,6	5,3
целевой	4,3	2,0	5,8	6,5	5,8	5,6	5,3
консервативный	4,3	2,0	3,6	3,4	3,1	3,4	3,8
Промышленность, %							
базовый	2,9	2,3	2,4	2,6	2,9	3,0	3,1
целевой	2,9	2,3	2,8	2,8	3,0	3,2	3,3
консервативный	2,9	2,3	1,7	1,8	2,0	2,2	2,2
Реальные располагаемые доходы населения, %							
базовый	0,1	0,1	1,5	2,2	2,3	2,3	2,4
целевой	0,1	0,1	1,5	2,2	2,3	2,3	2,4
консервативный	0,1	0,1	1,1	1,4	1,7	1,7	1,9
Реальная заработная плата, %							
базовый	8,5	1,5	2,3	2,3	2,5	2,5	2,6
целевой	8,5	1,5	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6
консервативный	8,5	1,5	1,8	1,4	1,9	2,0	2,1
Оборот розничной торговли, %							
базовый	2,8	1,3	0,6	2,2	2,5	2,6	2,7
целевой	2,8	1,3	1,1	2,2	2,5	2,6	2,7
консервативный	2,8	1,3	0,5	1,4	1,9	2,1	2,3
Экспорт товаров, млрд долларов США							
базовый	443,1	406,8	405,7	426,2	447,7	478,2	515,6
целевой	443,1	406,8	424,7	441,2	458,9	484,5	515,6
консервативный	443,1	406,8	337,7	354,8	374,9	396,6	424,2
Импорт товаров, млрд долл. США							
базовый	248,7	247,7	259,2	276,0	296,0	318,1	343,9
целевой	248,7	247,7	260,7	278,2	299,1	321,8	348,6
консервативный	248,7	247,7	246,9	261,3	278,7	299,8	324,6

Источник информации: Росстат, ФТС, расчеты Минэкономразвития России

7.1.4. Выводы

- В августе ВВП, по оценке, оставался выше допандемического уровня (+0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). В годовом выражении прирост ВВП, по оценке, в августе составил 3,7% г/г (к июлю 2019 г.: +0,1%), по итогам января–августа – 4,7% г/г (+1,0% к 8 месяцам 2019 года).
- Промышленное производство в августе 2021 г. по оценке, превысило допандемический уровень на 0,2%. По сравнению с августом 2020 г. выпуск вырос на 4,7% г/г (после 7,2% г/г в июле 2021 года), к августу 2019 г. – на 0,5% (1,1% в июле к июлю 2019 года).
- В обрабатывающей промышленности допандемический уровень, по оценке, в августе текущего года превышен на 2,2%. Рост выпуска обрабатывающей промышленности в августе к августу 2019 г. составил 3,9% (к августу 2020 г. – 3,1%). Основной вклад в рост внесли отрасли пищевой промышленности – рост на 9,6% к уровню августа 2019 г. (6,6% к августу 2020 г.), а также химического комплекса – на 18,0% (7,7% г/г), деревообрабатывающей промышленности – на 10,0% (9,5% г/г), производство строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции – 4,4% (6,5% г/г).
- Добыча полезных ископаемых продолжает вносить отрицательный вклад в динамику промышленного производства по отношению к 2019 году. В августе относительно уровня августа 2019 г. выпуск был ниже на -4,8%, допандемического уровня – на -3,8%. Основным фактором, сдерживающим выпуск, остается действие ограничений в нефтяной отрасли в рамках соглашения ОПЕК+. При этом положительный вклад в показатели добычи полезных ископаемых в целом относительно августа 2019 г. вносят добыча металлических руд (2,8%), угля (0,3%), а также предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых (10,4%). При этом по отношению к уровню августа 2020 г. рост выпуска наблюдается во всех отраслях добывающей промышленности.
- За неделю с 12 по 18 октября инфляция составила 0,26%. На отчетной неделе цены на продовольственные товары выросли на +0,57% при удорожании плодоовощной продукции на +2,28%. В секторе туристических и регулируемых услуг снижение цен продолжается (-0,15% после -0,25%) при снижении цен на услуги зарубежного туризма. В непродовольственном секторе темпы роста цен сохраняются стабильными (0,14% после 0,13%), при этом на строительные материалы и на электро- и бытовые приборы цены снижаются.
- Основные итоги Хабаровского края: Индекс промышленного производства в августе 2021г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 115,9%, в январе-августе 2021г. – 101,4%. Объем работ, выполненных собственными силами, по виду экономической деятельности «Строительство», в августе 2021г. составил 7972,9 млн рублей, или 105,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2021г. – 66072,7 млн рублей, или 118,6%. В августе 2021г. построено 112 новых квартир, в январе-августе 2021г. – 2529 квартир. К концу августа 2021г. в государственных учреждениях службы занятости населения состояли на учете 12,6 тыс. человек не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 5,6 тыс. человек имели статус безработного, в том числе 4,0 тыс. человек получали пособие по безработице. Средняя начисленная заработная плата работников (без субъектов малого предпринимательства) в июле 2021г. составила 68112 рублей. По сравнению с июнем 2021г. она уменьшилась на 6,1%, с июлем 2020г. увеличилась на 3,8%.

7.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.2.1. 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.

7.2.2. Цены на недвижимость в Хабаровском крае

В сентябре, как и предполагалось, хабаровский рынок жилья продолжил расти. Основной его показатель поднялся на 0,96%, и к концу месяца квадратный метр предлагался на продажу в среднем по 109 266,54 рубля.

В основе роста среднего показателя лежит высокий спрос на однокомнатные квартиры и жилье на окраинах города. В среднем квадратные метры подорожали за месяц на 3,3%.

Сильно подорожал «квадрат» на окраинах - в среднем на 4,3%, причем у квартир всех планировок и размеров. И в этом нет ничего удивительного, так как на фоне общего уровня цен периферия остается самой доступной для подавляющего большинства покупателей. А спрос, как известно, определяет предложение.

Самые дорогие в среднем квадратные метры предлагались в сентябре у однокомнатных квартир новой планировки в центре по цене 153 806,5 рубля. Только наличием инвестиционной составляющей в этом сегменте рынка можно объяснить такие высокие цены. Это пытаются продать квартиры граждане, которые рассматривали недвижимость в роли долгосрочных инвестиций и покупали ее на уровне котлована.

Ближе к центру города, в районах массовой застройки последних лет, тоже был отмечен рост цены квадратного метра у квартир всех размеров новой планировки со средним показателем 3,3%. И лидерами роста здесь тоже стали однокомнатные квартиры со средней ценой 142 480 рублей.

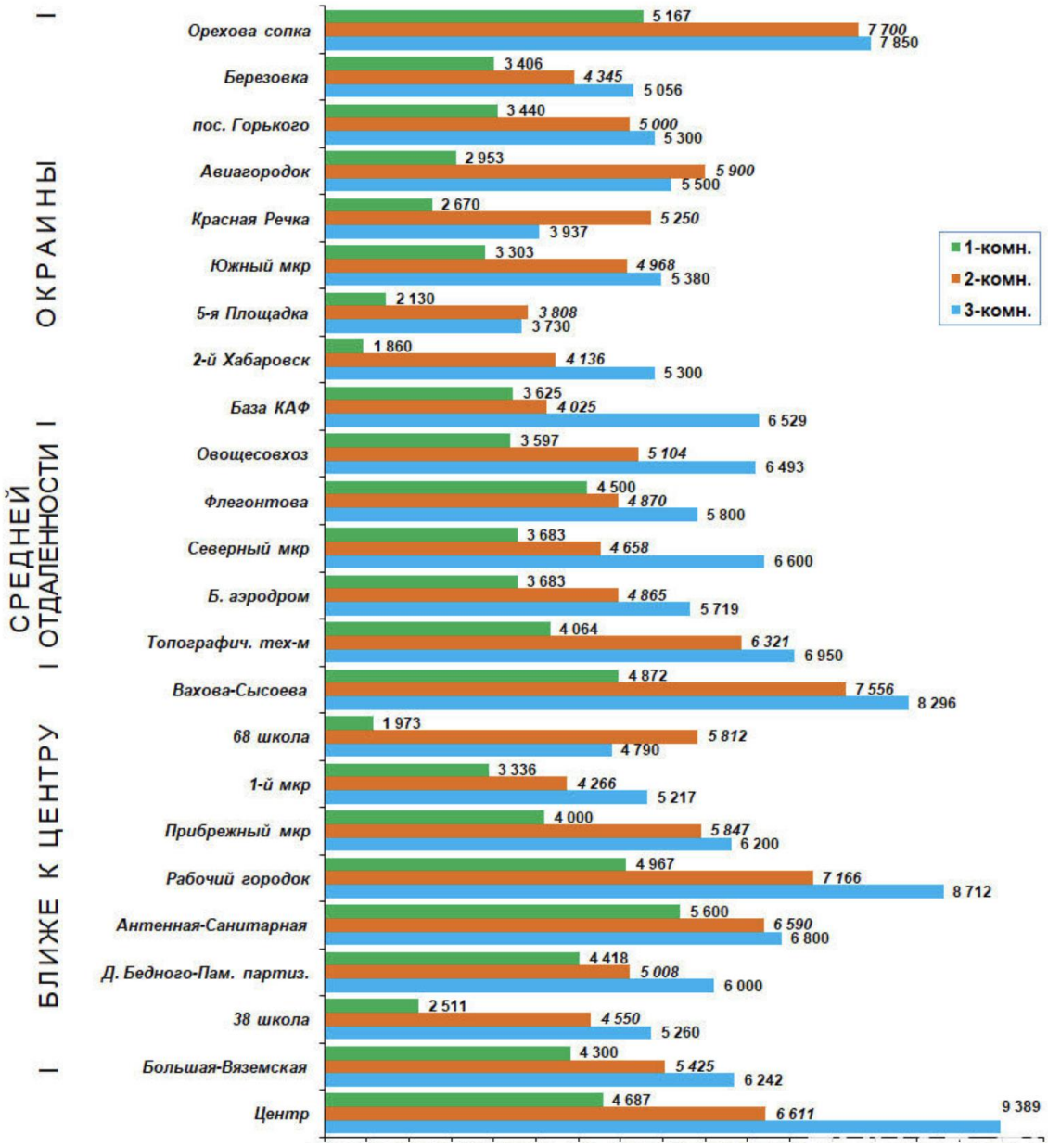
Цены на квартиры в сентябре росли более активно, чем на квадратные метры. Так называемая медианная цена поднялась более чем на 3% и составила к концу месяца 4 миллиона 950 тысяч рублей.

Существенно дороже стали предлагать на продажу однокомнатные квартиры (в среднем на 4,2%) и квартиры на окраинах (7,7%). Это также объясняется повышенным спросом на жилье в этих сегментах рынка.

В районе престижности ближе к центру дорожали квартиры новой планировки всех размеров со средним темпом 3,9%. Они предлагались в основном в домах, построенных в последние годы (Сысоева - Вахова, Рабочий городок, 65-летия Победы), которые составляют подавляющее большинство предложений в этом районе престижности.

Но самый значительный рост продемонстрировали окраины города. Здесь двух- и трехкомнатные квартиры новой планировки выросли в цене в среднем на 12,4%, а «хрущевки» — на 4,4%. Квартиры улучшенной планировки всех размеров стали предлагаться здесь дороже в среднем на 7,5%.

Рисунок 2. Средняя цена предложения квартир на 01.10.2021 г., в тыс. рублей



Такая ситуация лишний раз подтверждает растущую потребность населения города в дешевом и качественном жилье, а с другой стороны, говорит о том, что и окраины нашего города становятся более благоустроенными и пригодными для обитания.

И если, как планируют в администрации города и края, комплексная застройка окраин, включая социальную сферу, будет развиваться с темпом до одного миллиона квадратных метров жилья в год, то цены на него могут пойти вниз. А если будут реализованы планы по созданию вокруг города кластера строительной индустрии, это обеспечит новых жителей окраин и работой, и тоже поддержит там спрос на жилье.

Самые дорогие квартиры традиционно предлагаются на продажу в центре города. Цены здесь доходят до 27 миллионов рублей за трехкомнатной общей площадью 100 квадратных метров.
Самое доступное жилье в городе — это однокомнатные «сталинки» в средней отдаленности от центра города и на окраине. Здесь средние цены за него составляют 2 миллиона 700 тысяч рублей. Но без труда здесь можно найти и предложения с ценой до миллиона рублей, причем за трехкомнатную квартиру в домах этой планировки. Правда, качество такого жилья оставляет желать лучшего, и еще неизвестно, сколько придется потратить на его ремонт.
Но есть на рынке и другие варианты. Так, если есть возможность потерпеть с новым жильем, то можно рассмотреть вариант по цене до миллиона рублей за однокомнатную квартиру в строящемся доме в районе престижности средней отдаленности.
В оставшиеся месяцы года рост рынка должен продолжиться, так как обещанные миллионы квадратных метров жилья если и будут построены, то еще не скоро. Не просматривается пока и удешевление стройматериалов, а наоборот, инфляция набирает обороты. Не появились пока в Хабаровске и варяги-строители из западных регионов страны, которые предлагали бы дешевое жилье. А те, кто уже начал здесь строить, предлагают квартиры хотя и высокого качества, но по ценам гораздо выше средних. Так что к концу года рынок недвижимости Хабаровска вполне может выйти на средний уровень 112–115 тысяч рублей за квадратный метр.

Цены на недвижимость в Комсомольске-на-Амуре в 2021 г.

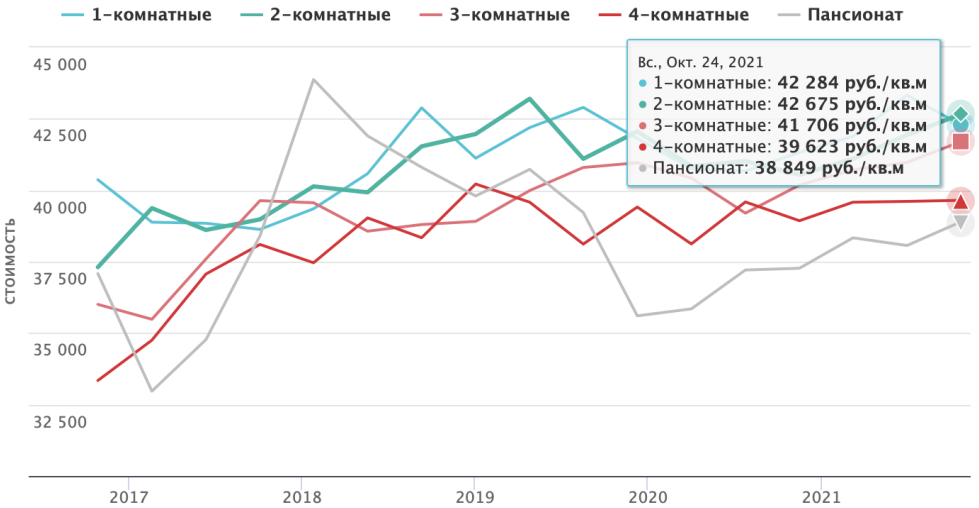
В сентябре 2021 г. мы проанализировали цены в Комсомольске-на-Амуре на квартиры. Расчет проводился автоматически по собственной методике Росриэлта. Были учтены цены из объявлений, размещенных на Росриэлте пользователями в последние 3 месяца. Для оценки достоверности отмечены количество объявлений, участвующих в расчете: чем их больше, тем выше достоверность данных.[17]

Таблица 25. Обзор цен на недвижимость в Комсомольске-на-Амуре в сентябре 2021 г.

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2021 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
Продажа					
Квартиры	31 507 руб./м²	-7,68 %	-15,42 %	-11,97 %	6
- Вторичка	31 507 руб./м²	-7,68 %	-15,42 %	-15,73 %	6

Источник информации: сайт rosrealt.ru

Рисунок 3. Средняя цена 1 кв. м в Комсомольске-на-Амуре на 24.10.2021 г.



Источник информации: https://kna.etagi.com/analytics/

7.2.3. Анализ цен предложений и выводы по результатам анализа рынка объекта оценки

Анализ цен предложений на квартиры в рп. Солнечном, Хабаровского края в ноябре 2021 года

Оценщиком были исследованы объекты по продаже вторичной недвижимости (жилых трёхкомнатных квартир) в рп. Солнечном, Хабаровского края, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к продаже на открытом рынке по состоянию на ноябрь 2021 года. Анализ цены

[17]Источник информации: https://rosrealt.ru/

предложения за 1 кв. м общей площади сходных с оцениваемыми объектов может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 26. Анализ цены предложений по продаже

Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена за объект	Цена за кв. м
Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.25	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-4244323125	57,80	1 550 000	26 817
Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, 9	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-3065264792	51,80	1 300 000	25 097
Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, 12	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-3311409751	56,30	1 400 000	24 867
Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.18	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-4195291608	56,40	2 100 000	37 234
Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.23	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-4065830998	54,70	1 880 000	34 369
Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26а	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-4123451288	57,60	960 000	16 667
Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.37	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-4267141311	42,00	1 360 000	28 636
Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22б	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-3971231885	69,3	2 300 000	33 189
Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.15	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-2822967559	66,1	3 000 000	45 386
Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-3393401716	56	2 500 000	44 643
Нижняя граница				16 667
Верхняя граница				45 386
Среднее значение				31 691

Источник информации: Расчеты Оценщика

Как показал анализ, стоимость предложения продажи вторичной недвижимости (жилых трёхкомнатных квартир) в рп. Солнечный варьируется от 16 667 до 45 386 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 31 691 руб. /кв. м. Далее в расчетах будет использована часть подобранных оферт, как наиболее сопоставимая по своим основным количественным и качественным характеристикам с объектом оценки.

Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки

Таблица 27. Основные характеристики рынка жилой недвижимости в Хабаровском крае (ФСО 7 п. 11)

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	Рынок Хабаровского края демонстрирует рост цен на жилые квартиры
Спрос	Сокращение спроса
Предложение	Достаточное
Ликвидность	Средняя
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Присутствуют незначительные колебания
Емкость рынка	Незначительная
Цена предложения в рп. Солнечном на жилых квартиры в ноябре 2021 года, руб./кв. м	Диапазон цены продажи жилых квартир в ноябре 2021 г. о данным сайтов (www.domofond.ru) составила от 16 667 до 45 386 руб./кв. м

7.3. 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. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

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

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

Условия рынка (скидки к ценам предложений).

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Корректировка на торг определена на основании данных, представленных на портале Statrielt на 01.10.2021 г.[18]

Таблица 28. Значения корректировки на торг

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам[2]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м	0,94	0,97	0,96	0,97	0,96	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м	0,95	0,98	0,97	0,98	0,97	0,96
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м и более	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/231-korrektirovki-kvartir-opublikovano-15-10-2021-g/2582-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2021

[18]Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/231-korrektirovki-kvartir-opublikovano-15-10-2021-g/2582-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2021

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные,
- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

На основании данного исследования, рп. Солнечный, Хабаровского края относится к группе В, а следовательно, скидка на торг при продаже квартир вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м, составляет (-5%).

Основные ценообразующие факторы и их влияние на цены объектов, предлагаемых к продаже, были определены с помощью аналитического исследования, приведенного в Справочнике оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Квартиры» (таблица 8, стр. 73).

Таблица 29. Ценообразующие факторы. Квартиры. Массовое жилье советской постройки

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,31
2	Количество комнат	0,07
3	Уровень отделки квартиры	0,06
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,05
5	Состояние отделки	0,05
6	Транспортная доступность	0,04
7	Материал стен	0,04
8	Этаж	0,04
9	Тип (планировка) квартиры	0,04
10	Площадь кухни	0,03
11	Развитость инфраструктуры	0,03
12	Близость от остановок общественного транспорта	0,03
13	Наличие балкона/лоджии	0,03
14	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,02
15	Архитектурный облик дома	0,02
16	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
17	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,02
18	Видовые характеристики квартиры	0,02
19	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
20	Высота потолка	0,02
21	Типичный срок экспозиции	0,02
22	Передаваемые права	0,02

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 (под редакцией Л.А. Лейфера) «Квартиры» (таблица 8, стр. 73)

Приведенные перечни факторов могут быть использованы для выделения основных ценообразующих факторов в исследуемом сегменте рынка, а также для идентификации сегмента рынка, к которому может быть отнесен объект оценки. Точный учет влияния каждого ценообразующего фактора может быть обеспечен путем анализа рыночных данных.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.

По данным представителей агентств недвижимости АН «АКТ Плюс», тел. +7 (4217) 55-00-02, АН «Мой город» тел. +7(4217) 30-05-04, срок экспозиции квартир, с учетом их площади, сопоставимых с оцениваемыми по основным техническим параметрам, в случае реализации составляет в среднем около 4 месяцев. На основании вышеуказанных данных Оценщик предполагает, что срок реализации оцениваемого объекта, учитывая характеристики оцениваемого объекта и ситуацию на рынке недвижимости рп. Солнечный в месте оценки, согласно данным, может составить в среднем 4 месяца, следовательно, объект оценки следует отнести к категории объектов со средней ликвидностью.

7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

(a). Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).

(b). Юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).

(c). Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

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

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

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

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

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

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

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

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

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.
МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.
В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. Перевод жилых помещений в нежилой фонд целесообразен, когда они расположены на 1 этаже, т.к. имеется возможность оборудования отдельного входа. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется 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 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ

При выполнении данной работы Оценщик руководствовались положениями МСО, в частности, положениями МСО 300 «Оценки для финансовой отчетности».

Для целей настоящей оценки, МСФО (IFRS) 13 содержат «иерархию справедливой стоимости», которая классифицирует оценки в зависимости от характера доступных исходных параметров. В целом, существуют три уровня иерархии:

- исходные параметры уровня 1 «(нескорректированные) котировочные цены на активных рынках по идентичным активам и обязательствам, которые относятся к дате измерения стоимости актива»;
- исходные параметры уровня 2 «исходные параметры, отличные от котировочных цен, относящихся к уровню 1, которые прямо или косвенно наблюдаются [на рынке] в отношении актива либо обязательства»;
- исходные параметры уровня 3 «ненаблюдаемые параметры, связанные с активом или обязательством».

Согласно МСФО 13 требуется, чтобы в финансовой отчетности раскрывался уровень любого актива или обязательства в иерархии оценки. В отношении оценок справедливой стоимости, основанных на входных параметрах третьего уровня, предусмотрены дополнительные учетные требования, поэтому необходимо, чтобы в заключении, подготавливаемого для использования в финансовой отчетности по МСФО, предоставляло достаточный объем информации об использованных исходных переменных оценки, которая бы позволила организации принять правильное решение по отнесению активов к тем или иным уровням иерархии.

Справедливая стоимость по МСФО является либо требуемой базой измерения или разрешенной альтернативой измерения для многих типов активов и обязательств. Стандарт МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» содержит следующее определение:

«Справедливая стоимость – это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения».

Данное определение и связанный с ним комментарий в МСФО 13 четко показывают, что справедливая стоимость согласно МСФО – это концепция, которая отличается от справедливой стоимости, определенной в Принципах МСО. Комментарий к МСФО 13 и, в частности, уточнения понятий участников рынка, упорядоченной сделки, сделки, происходящей на главном или наиболее выгодном рынке, а также наиболее эффективного использования актива, позволяют понять, что справедливая стоимость по МСФО, как правило, соответствует концепции рыночной стоимости в том виде, как она определена в Принципах МСО.

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Таким образом, для большинства практических целей рыночная стоимость, определенная по МСО, будет удовлетворять требованиям к измерению справедливой стоимости согласно МСФО 13 при условии учета в ней некоторых специфических допущений, предусматриваемых данным стандартом финансовой отчетности, таких как положения относительно учетной единицы или игнорирования ограничений на продажу. Справедливая стоимость по МСФО относится к «учетным единицам» активам или обязательств, указанным в соответствующем стандарте. Как правило, ими являются отдельные активы или обязательства, но в некоторых случаях речь может идти о группе соответствующих активов.

Для получения результатов оценок, проводимых на той или иной базе оценки, могут применяться один или несколько подходов к оценке. В соответствии с Принципами МСО, существуют три основных подхода к оценке, все они основываются на экономических принципах равновесной цены, ожидания выгод или замещения:

- сравнительный (рыночный) подход;
- доходный подход;
- затратный 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.
Каждый из указанных основных подходов к оценке может быть реализован в форме различных методов своего применения.

8.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ДОХОДОВ)

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.
Методы оценки включают, например, следующее:
(a) методы оценки по приведенной стоимости;
(b) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
(c) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Компоненты оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) — это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:
(a) оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства.
(b) ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств.
(c) временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения).
(d) цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск).
(e) другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах.
(f) в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).
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 долевом относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина реверсии. На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

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

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

Применимость доходного подхода и выбор метода оценки

Доходный подход опирается на такие принципы оценки, как принцип ожидания и принцип полезности, в соответствии с которыми справедливая 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.

8.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ЗАТРАТ)

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения). С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или 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

Затратный подход не отражает действительных рыночных цен на объекты недвижимости. Согласно пункту 24в Федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. №611 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов. Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта.[19] Официально подтверждённая в установленном порядке (ФСО 3) смета затрат, включающая в себя покупку участка и строительства на нём здания, заказчиком не предоставлена. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, УПВС, УПСС и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат и последующим экспертным определением величины износа приведёт к большой погрешности в вычислениях. Принимая во внимание все вышесказанное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода.

8.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

[19]Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 496 с.: ил. (стр. 195).

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование — это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

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.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения метода корректировок Оценщиком были предприняты следующие 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.

8.5. 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 9. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОД

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 ниже следующих таблицах.

Таблица 30. Характеристики сопоставимых объектов

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Источник информации	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-4244323125	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-3065264792	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-3311409751	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-4195291608	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-4065830998
Телефон	тел. 8-984-281-01-56	тел. 8-968-170-61-69	тел. 8-984-281-01-56	тел. 8-984-281-01-56	8-984-250-09-42
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.25	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, 9	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, 12	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.18	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.23
Материал стен	Панель	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая трехкомнатная квартира	Жилая трехкомнатная квартира	Жилая трехкомнатная квартира	Жилая трехкомнатная квартира	Жилая трехкомнатная квартира
Общая площадь квартиры, кв. м	Изолированные	Смежно-изолированная	Смежно-изолированная	Смежно-изолированная	Смежно-изолированная
Общая площадь кухни, кв. м	57,80	51,80	56,30	56,40	54,70
Наличие балкона/лоджии	8,60	5,90	5,30	7,60	7,00
Тип санузла	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Этаж / этажность в доме	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Тип отделки	2/5	2/5	5/5	4/5	2/9
Цена предложения, руб.	Современный ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	1 550 000	1 300 000	1 400 000	2 100 000	1 880 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

Правовой статус одинаков по всем сравниваемым 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:

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

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

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

$П_{i.....n}$– процентные поправки по i – му элементу сравнения.

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

В расчёте Оценщиком были учтены следующие поправки.

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

Корректировка на торг. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Корректировка на торг определена на основании данных, представленных на портале Statrielt на 01.10.2021 г.[20]

Таблица 31. Значения корректировки на торг

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам[2]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м	0,94	0,97	0,96	0,97	0,96	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м	0,95	0,98	0,97	0,98	0,97	0,96
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м и более	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/231-korrektirovki-kvartir-opublikovano-15-10-2021-g/2582-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-

[20]Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/231-korrektirovki-kvartir-opublikovano-15-10-2021-g/2582-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2021

2021

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные,
- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

На основании данного исследования, рп. Солнечный, Хабаровского края относится к группе В, а следовательно, скидка на торг при продаже квартир вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м, составляет: 0,95 или (-5%).

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

Наличие 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 Объекта 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 – 2020. «Квартиры» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2020 г., подраздел 11.3. «Элемент сравнения – общая площадь»», стр.166.

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 40 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 30 кв. м	0,94	0,92	0,96
Отношение удельной цены квартиры площадью 65 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 40 кв. м	0,92	0,91	0,93
3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры площадью 60 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 40 кв. м	0,93	0,91	0,94
Отношение удельной цены квартиры площадью 95 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 60 кв. м	0,91	0,89	0,93

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2020 «Квартиры» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 169, табл. 70

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	1,21
	30-40	0,97	**1,00**	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	**1,00**	1,05	1,10	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	**1,00**	1,05	1,07
	65-80	0,84	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**	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	**1,00**	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	**1,00**	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,83	0,88	0,94	**1,00**	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	**1,00**	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	**1,00**

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2020 «Квартиры» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 169, табл. 72, 73

Так как общая площадь объекта оценки и объектов-аналогов находится в диапазоне 50-65 кв. м, корректировка не требуется.

Корректировка на материал стен

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

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

К объектам в подгруппе «панельные» относится жильё, расположенное в панельных, 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 – 2020. «Квартиры» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2020 г., раздел 11 «Физические характеристики объекта», подраздел 11.1. «Элемент сравнения – материал стен», стр. 152.

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. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,98	0,97	0,99
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,91	0,90	0,92
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,72	0,71	0,72
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,79	0,78	0,80

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2020 «Квартиры» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 154, табл. 56

Таблица 35. Матрица коэффициентов

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		аналог				
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	**1,00**	1,02	1,10	1,27	1,40
	монолитные стены	0,98	**1,00**	1,08	1,24	1,37
	панельные стены	0,91	0,93	**1,00**	1,15	1,27
	шлакоблочные стены	0,79	0,81	0,87	**1,00**	1,10
	деревянные стены	0,72	0,73	0,79	0,91	**1,00**

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2020 «Квартиры» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 156, табл. 59

Объект оценки и объекты-аналоги №№ 2, 3, 4, 5 сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась. Объект-аналог №1 с панельными стенами, корректировка составит: 1,10 или (10%).

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 – 2020. «Квартиры» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2020 г., подраздел 11.4. «Элемент сравнения – этаж расположения», стр. 189.

Таблица 36. 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			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,92	0,94
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,90	0,94
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,86	0,83	0,89

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2020 «Квартиры» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 191, табл. 81

Таблица 37. Матрица коэффициентов

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	**1,00**	1,08	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	**1,00**	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	**1,00**	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	**1,00**	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	**1,00**

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2020 «Квартиры» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 192, табл. 83

Объект оценки и объект-аналог № 3 расположены на последнем этаже, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 1, 2, 4, 5 расположены на средних этажах, корректировка составит: 0,94 или (-6%).

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

Для определения корректировки использован Справочник оценщика недвижимости – 2020. «Квартиры» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2020 г., раздел 11 «Физические характеристики объекта», подраздел 11.6. «Элемент сравнения – наличие балкона или лоджии», стр. 206

Таблица 38. Значение корректировок, усредненные по городам России, доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без балкона (лоджии) к удельной цене такой же квартиры с балконом (лоджией)	0,95	0,94	0,96

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2020 «Квартиры» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 207, табл. 96

Таблица 39. Матрица коэффициентов

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	**1,00**	1,05
	нет	0,95	**1,00**

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2020 «Квартиры» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 207, табл. 98

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь кухни. Для потенциальных покупателей жилья площадь кухни в квартире является значительным фактором. При выборе жилья размер кухни в большей степени влияет на комфортное проживание будущих жильцов квартиры. Данная корректировка на площадь кухни введена на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Квартиры» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»», Нижний Новгород, 2020 г.) автор Лейфер Л.А. (стр. 228).

Таблица 40. Значение корректировок, усредненные по городам России, доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с кухней 7-10 кв.м к удельной цене такой же квартиры с кухней до 7 кв.м	1,03	1,02	1,04
Отношение удельной цены квартиры с кухней 10-15 кв.м к удельной цене такой же квартиры с кухней до 7 кв.м	1,08	1,07	1,09
Отношение удельной цены квартиры с кухней 15-30 кв.м к удельной цене такой же квартиры с кухней до 7 кв.м	1,13	1,11	1,14
Отношение удельной цены квартиры с кухней более 30 кв.м к удельной цене такой же квартиры с кухней до 7 кв.м	1,11	1,10	1,12

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2020, «Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020, стр. 230, табл. 111

Таблица 41. Матрица коэффициентов

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог				
		3 – 7 кв. м	7 – 10 кв. м	10 – 15 кв. м	15 – 30 кв. м	> 30 кв. м
Объект оценки	**3 – 7 кв. м**	**1,00**	0,97	0,93	0,88	0,90
	7 – 10 кв. м	1,03	**1,00**	0,95	0,91	0,93
	10 – 15 кв.м	1,08	1,05	**1,00**	0,96	0,97
	15 – 30 кв. м	1,13	1,10	1,05	**1,00**	1,02
	> 30 кв. м	1,11	1,08	1,03	0,98	**1,00**

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2020 «Квартиры» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 231, табл. 113

Площадь кухни Объекта оценки и объектов-аналогов №№ 2, 3 находится в диапазоне от 3 до 7 кв. м, корректировка не требуется. Кухня объектов-аналогов №№ 1, 4, 5 находится в диапазоне от 7 до 10 кв. м, корректировка составит: 0,97 или (-3%).

Корректировка на количество и тип санузлов. Проведенный анализ статистических данных показал, что тип санузла, оказывает незначительное влияние на стоимость квартиры, поскольку у каждого покупателя на данный счет имеются свои предпочтения.

Более значимо на стоимость квартиры влияет количество санузлов. В большинстве случаев самыми дорогими объектами оказались квартиры с несколькими санузлами.

Корректировки вводятся на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Квартиры» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»», Нижний Новгород, 2020 г.) автор Лейфер Л.А., стр. 238.

Таблица 42. Корректирующие коэффициенты на количество на тип санузла усредненные по городам

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 с несколькими санузлами к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	1,06	1,05	1,07
Отношение удельной цены квартиры с раздельным санузлом к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	0,99	0,98	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2020, «Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020, стр. 238, табл. 123

Таблица 43. Матрица коэффициентов

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		2 санузла и более	совмещенный санузел	раздельный санузел
Объект оценки	2 санузла и более	**1,00**	1,06	1,07
	совмещенный санузел	0,95	**1,00**	1,01
	раздельный санузел	0,94	0,99	**1,00**

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2020 «Квартиры» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 240, табл. 125

Объект оценки и объекты-аналоги имеют раздельный санузел, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется.

Корректировка на изолированность комнат

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся изолированностью (смежностью) комнат.

Таблица 44. Значение корректировок, усредненные по городам России, доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры со смежно-изолированными комнатами к удельной цене такой же квартиры с изолированными комнатами	0,97	0,96	0,98
Отношение удельной цены квартиры со смежными комнатами к удельной цене такой же квартиры с изолированными комнатами	0,93	0,93	0,94

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2020 «Квартиры» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 235, табл. 118

Таблица 45. Матрица коэффициентов

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		изолированные	смежно-изолированные	смежные
Объект оценки	изолированные	**1,00**	1,03	1,07
	смежно-изолированные	0,97	**1,00**	1,04
	смежные	0,93	0,96	**1,00**

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2020 «Квартиры» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 236, табл. 120

Объект оценки и объекты-аналоги №№ 2, 3, 4, 5 имеют смежно-изолированные комнаты, поэтому корректировка не требуется. У объекта-аналога № 1 изолированные комнаты корректировка составит: 0,97 или (-3%).

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

Корректировка на тип отделки. Состояние уровня отделки Объекта оценки и объектов-аналогов различны, поэтому требуется корректировка на уровень отделки.

Корректировка вводится на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Квартиры» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»», Нижний Новгород, 2020 г.) автор Лейфер Л.А., стр. 227.

Таблица 46. Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требует капитального ремонта	Под чистовую отделку	Требует косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
	Требует капитального ремонта	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	-14 722	-23 241
	Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814
	Требует косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299
	Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
	Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
	Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

Экземпляр электронный

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2020 «Квартиры» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2020 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 227, табл. 110

Состояние отделки объекта оценки и объектов-аналогов №№ 1, 4, 5 соответствуют современному ремонту[21], корректировка не требуется.

Объекты-аналоги №№ 2, 3 соответствуют косметическому[22] ремонту, корректировка составит (4 403 руб./кв. м).

Как правило, для объектов недвижимости величина отношения среднеквадратичного отклонения к математическому ожиданию не должна превышать 10%[23]. Для полученных данных отношение среднеквадратичного отклонения к математическому ожиданию (среднему значению) составляет – 8,64%, 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.

[21] Информация уточнена у представителя собственника.

[22] Информация уточнена у представителя собственника.

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

Таблица 47. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м общей площади Объекта оценки

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Право собственности
Источник информации	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-4244323125	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-3065264792	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-3311409751	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-4195291608	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-4065830998	
Телефон	тел. 8-984-281-01-56	тел. 8-968-170-61-69	тел. 8-984-281-01-56	тел. 8-984-281-01-56	8-984-250-09-42	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.25	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, 9	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, 12	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.18	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.23	Хабаровский край, Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68
Материал стен	Панель	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая трехкомнатная квартира	Жилая трехкомнатная квартира	Жилая трехкомнатная квартира	Жилая трехкомнатная квартира	Жилая трехкомнатная квартира	Жилая трехкомнатная квартира
Изолированность комнат	Изолированные	Смежно-изолированная	Смежно-изолированная	Смежно-изолированная	Смежно-изолированная	Смежно-изолированная
Общая площадь квартиры, кв. м	57,80	51,80	56,30	56,40	54,70	51,60
Общая площадь кухни, кв. м	8,60	5,90	5,30	7,60	7,00	6,00
Наличие балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	2/5	2/5	5/5	4/5	2/9	5/5
Тип отделки	Современный ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт
Цена предложения, руб.	1 550 000	1 300 000	1 400 000	2 100 000	1 880 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	26 817	25 097	24 867	37 234	34 369	
Корректировка на торг (К1)	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права(К2)	0%	0%	0%	0%	0%	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на условия финансирования, (К3)	0%	0%	0%	0%	0%	

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Дата	Выставлен на продажу в ноябре 2021г.	Выставлен на продажу в ноябре 2021г.	Выставлен на продажу в ноябре 2021г.	Выставлен на продажу в ноябре 2021г.	Выставлен на продажу в ноябре 2021г.	03.11.2021г.
Корректировка на дату продажи, (К4)	0%	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.25	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, 9	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, 12	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.18	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.23	Хабаровский край, Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68
Корректировка на местоположение, (К5)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Функциональное назначение объекта	Жилая трехкомнатная квартира	Жилая трехкомнатная квартира	Жилая трехкомнатная квартира	Жилая трехкомнатная квартира	Жилая трехкомнатная квартира	Жилая трехкомнатная квартира
Корректировка на функциональное назначение объекта, (К6)	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая площадь квартиры, кв. м	57,8	51,8	56,3	56,4	54,7	51,6
Корректировка на площадь, (К7)	0%	0%	0%	0%	0%	
Материал стен	Панель	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка на материал стен, (К8)	10%	0%	0%	0%	0%	
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка на наличие парковки у дома, (К9)	0%	0%	0%	0%	0%	
Этаж/этажность дома	2/5	2/5	5/5	4/5	2/9	5/5
Корректировка на этаж расположения, (К10)	-6%	-6%	0%	-6%	-6%	
Наличие/отсутствие балкона	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, (К11)	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая площадь кухни, кв. м	9	6	5,3	7,6	7	6
Корректировка на площадь кухни, (К12)	-3%	0%	0%	-3%	-3%	
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Корректировка на тип санузла, (К13)	0%	0%	0%	0%	0%	

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Изолированность комнат	Изолированные	Смежно-изолированная	Смежно-изолированная	Смежно-изолированная	Смежно-изолированная	Смежно-изолированная
Корректировка на изолированность комнат, (К14)	-3%	0%	0%	0%	0%	
Общая процентная поправка	-7,00%	-11,00%	-5,00%	-14,00%	-14,00%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб./кв. м	24 940	22 336	23 624	32 021	29 557	
Тип отделки	Современный ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт
Корректировка на техническое состояние помещений, руб./кв. м (К15)	-	4 403,00	4 403,00	-	-	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб./кв. м	24 940	26 739	28 027	32 021	29 557	
Количество корректировок	5	3	2	3	3	
Весовые коэффициенты	0,17	0,20	0,22	0,20	0,20	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	4 240	5 348	6 166	6 404	5 911	
Коэффициент Вариации	8,64%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	**28 069**					

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 48. Определение справедливой стоимости Объекта оценки

Площадь, кв. м	Стоимость 1 кв. м, руб.	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб.
51,6	28 100	1 449 960

Источник информации: Расчеты Оценщика

9.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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 настоящем отчете использовался только сравнительный подход, Затратный и доходный подходы не применялись. В связи с использованием одного подхода к оценке объекта, согласования не требуется. Подходу придается вес равный 1.

Таблица 49. Данные по трем подходам оценки

Подходы	Полученная справедливая стоимость в рамках подходов, руб.
Сравнительный подход	1 449 960
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.

Таблица 50. Определение итоговой справедливой стоимости жилой квартиры

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Жилая трехкомнатная квартира общей площадью 51,6 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68, кадастровый номер: 27:14:0010101:1619	1 449 960
Итоговая величина справедливой стоимости жилой трёхкомнатной квартиры, на дату оценки 03.11.2021 года, руб.		**1 449 960**

Источник информации: Расчеты Оценщика

ГЛАВА 10. 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 расчётных коэффициентов «СРК– 2021» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2021.
19. Справочник оценщика недвижимости – 2020. «Квартиры» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2020 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 11. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При проведении **экспертизы отчета** об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и

достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки:

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

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

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

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

Износ - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин.

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

Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний.

По характеру состояния износ разделяют на: устранимый и неустранимый.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N}\sum_{i=1}^{N}(x_i - M(x))^2}$$.[24]

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 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.

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

Ненаблюдаемые исходные данные - исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
Исходные данные - допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже:
a) риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования); и
b) риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.

Приложение 1

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА

РОСГОССТРАХ

0530 БИЛАЙН, МЕГАФОН, МТС, TELE2 ЗВОНОК БЕСПЛАТНЫЙ
www.RGS.ru

ДОГОВОР № 37/20/134/936
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Москва «24» декабря 2020 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Начальника Управления по работе с корпоративными клиентами Департамента страхования непромышленных рисков Блока корпоративного страхования Драгунова Юрия Александровича, действующего на основании Доверенности № 325-Д от 07.02.2020 г., с одной стороны, и **ООО «АНАЛИТИЧЕСКИЙ КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»**, именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Попкова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 24.12.2020 г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:
Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховой случай» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:

а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
б) ответственности за причинение за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор,

а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;

б) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	550 000 000,00 руб.
В том числе по одному страховому случаю:	550 000 000,00 руб.

4.5. Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

68 750,00 (Шестьдесят восемь тысяч семьсот пятьдесят и 00/100) руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, в целом по договору):

не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «01» января 2021 г. по 24.00 часа «31» декабря 2021 г.

7.2. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:
единовременным платежом не позднее **20.01.2021 г.**

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.
9.3. Если убыток или расходы являются возмещаемыми по договору страхования со Страхователем – юридическим лицом и также подлежат возмещению по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по договору страхования, заключенному со Страхователем – юридическим лицом, производится после того, как будет исчерпана страховая сумма по договору страхования, по которому Страхователем является сам оценщик.

9.4. При неоплате страховой премии в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.
Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:
- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, если страховая премия оплачена за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;
- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страховой премии.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.
10.2. Заявление Страхователя с приложениями.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

11.1. Впервые заключаемый.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.
Настоящим Страхователь подтверждает, что им в установленном Федеральным законом «О персональных данных» порядке получено согласие субъектов персональных данных (физических лиц – выгодоприобретателей/ застрахованных лиц) на передачу их персональных данных Страховщику для заключения и исполнения договора страхования.

_____ Попков А.В.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

Адрес местонахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3.
Лицензия Банка России СИ № 0001 от 06 июня 2018 г.
Банковские реквизиты:
ИНН: 7707067683,
КПП: 997950001, ОГРН:1027739049689
Р/с: 40701810201700000432
в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»
К/с: 30101810300000000985
БИК: 044525985

СТРАХОВАТЕЛЬ

ООО «АНАЛИТИЧЕСКИЙ КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»
Адрес местонахождения: **125057, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 9**

Банковские реквизиты:
ИНН: 7710277867, КПП: 774301001,
ОГРН: 1027739644800
Расч. счёт: 40702810601990000336 в АО «Альфа-Банк», г. Москва
Корр. счет: 30101810200000000593, БИК: 044525593

Начальник Управления по работе с корпоративными клиентами Департамента страхования непромышленных рисков Блока корпоративного страхования
(Доверенность № 325-Д от 07.02.2020 г.)

М.П. _____ Драгунов Ю.А.

Генеральный директор

М.П. _____ Попков А.В.

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:
Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденции: 119991, г. Москва, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.
Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34
Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ)
Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.

Абсолют Страхование

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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 | +7 (495) 987-18-38 | info@absolutins.ru | www.absolutins.ru | ИНН 7728178835 | КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-006700/21
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-006700/21 от 06.04.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Королева Татьяна Вячеславовна***
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	***Московская обл., г. Истра, ул. Главного конструктора В.И.Адасько, д. 7, к. 2, кв. 19***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***5 000 000 (Пять миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***5 000 000 (Пять миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом.* *Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.* *В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «06» апреля 2021 г. по «05» апреля 2022 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия:* *1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним;* *2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.* *Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда);* *3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находятся в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности.* *Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.*

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №66/21 от 26.01.2021г.

_____ *(Потапова Е.Ю.)*
м.п.
«06» апреля 2021г.

Страхователь:
Королева Татьяна Вячеславовна

_____ *(Королева Т.В.)*
«06» апреля 2021г.

109147, Москва, а/я 176
ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ
info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Королевой Татьяны Вячеславовны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Королева Татьяна Вячеславовна
(Ф.И.О. оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 24.10.2016 г. за регистрационным № 127
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 015083-1 от 05.10.2018 по направлению «Оценка недвижимости»
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности
(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «27» апреля 2021г.
Дата составления выписки «27» апреля 2021г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» _____ М.А.Скатов

М.П.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1235

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 878953

Настоящий диплом выдан Жилиевой (фамилия, имя, отчество)
Татьяне Вячеславовне

в том, что он(а) с "25" мая 2011 г. по "04" июня 2012 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ГОУ ВПО (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)
"Уральский государственный – УПИ"

по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от "03" июня 2012 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Жилиевой (фамилия, имя, отчество)
Татьяне Вячеславовне

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки (наименование)
стоимости предприятий (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Екатеринбург 2012

МПФ Гознака. 1996.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 030235-1 « 01 » октября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Королевой Татьяне Вячеславовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 01 » октября 20 21 г. № 220

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 01 » октября 20 24 г.

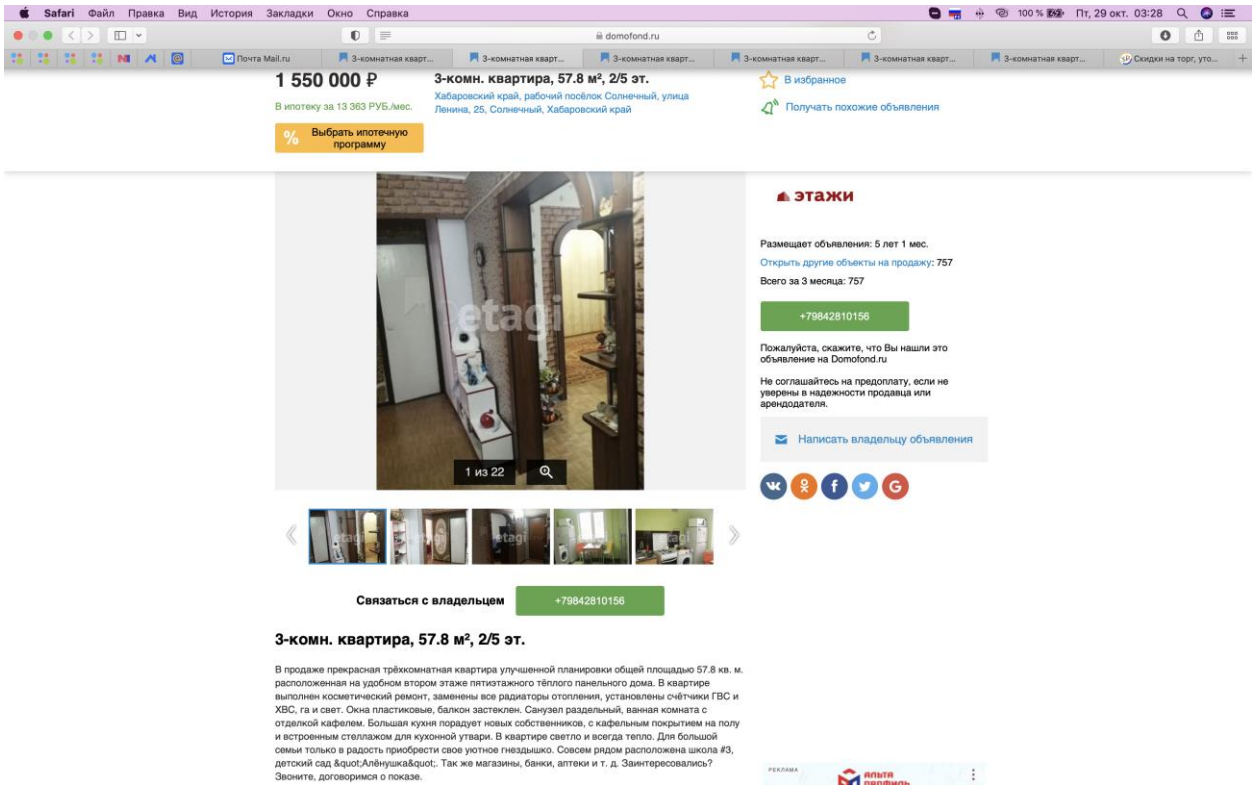
АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 672.

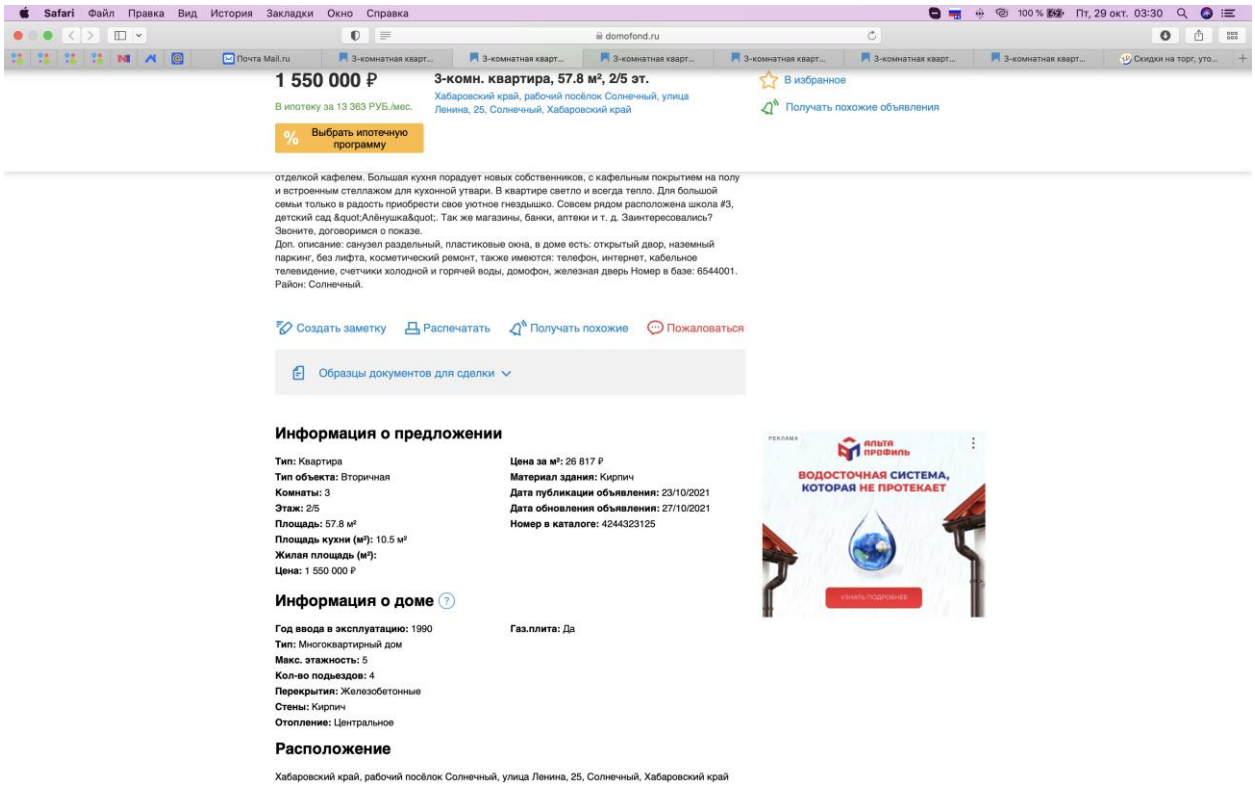
Приложение 2

ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

Скриншоты объектов-аналогов

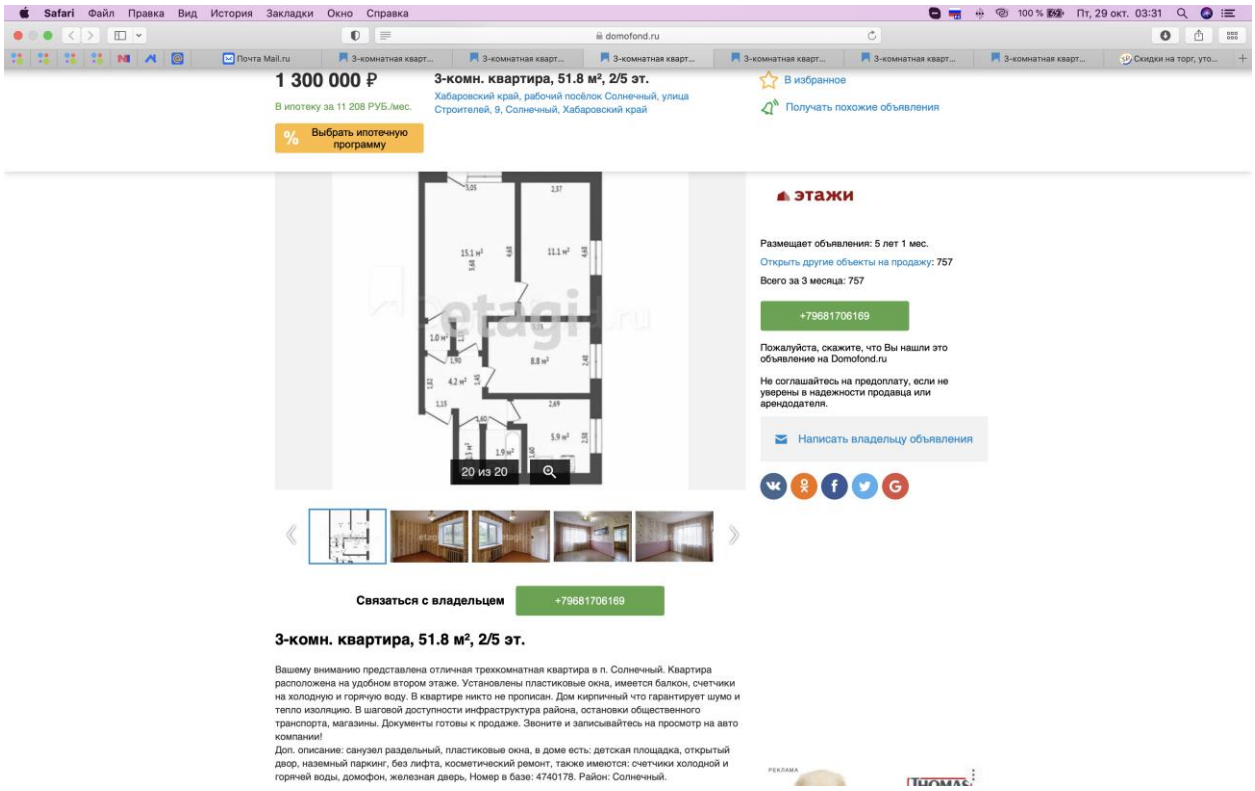
Аналог №1

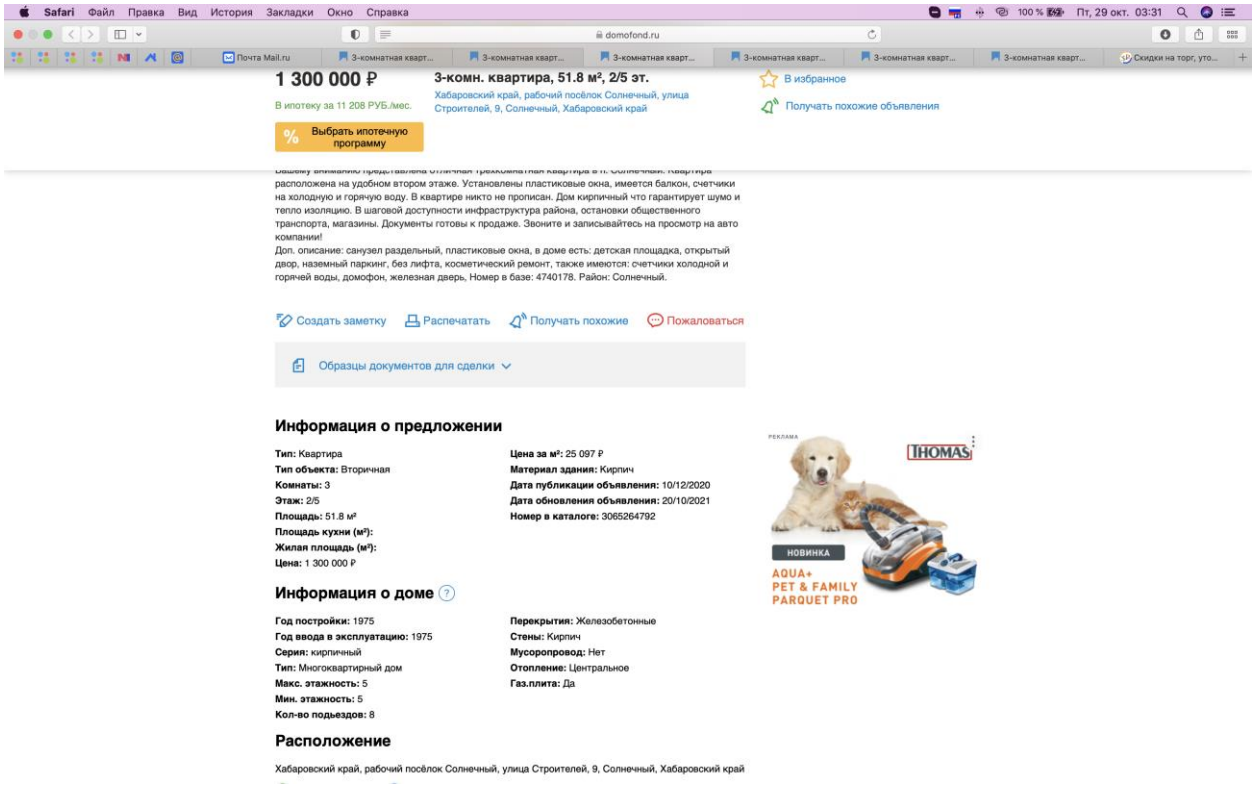




https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-4244323125

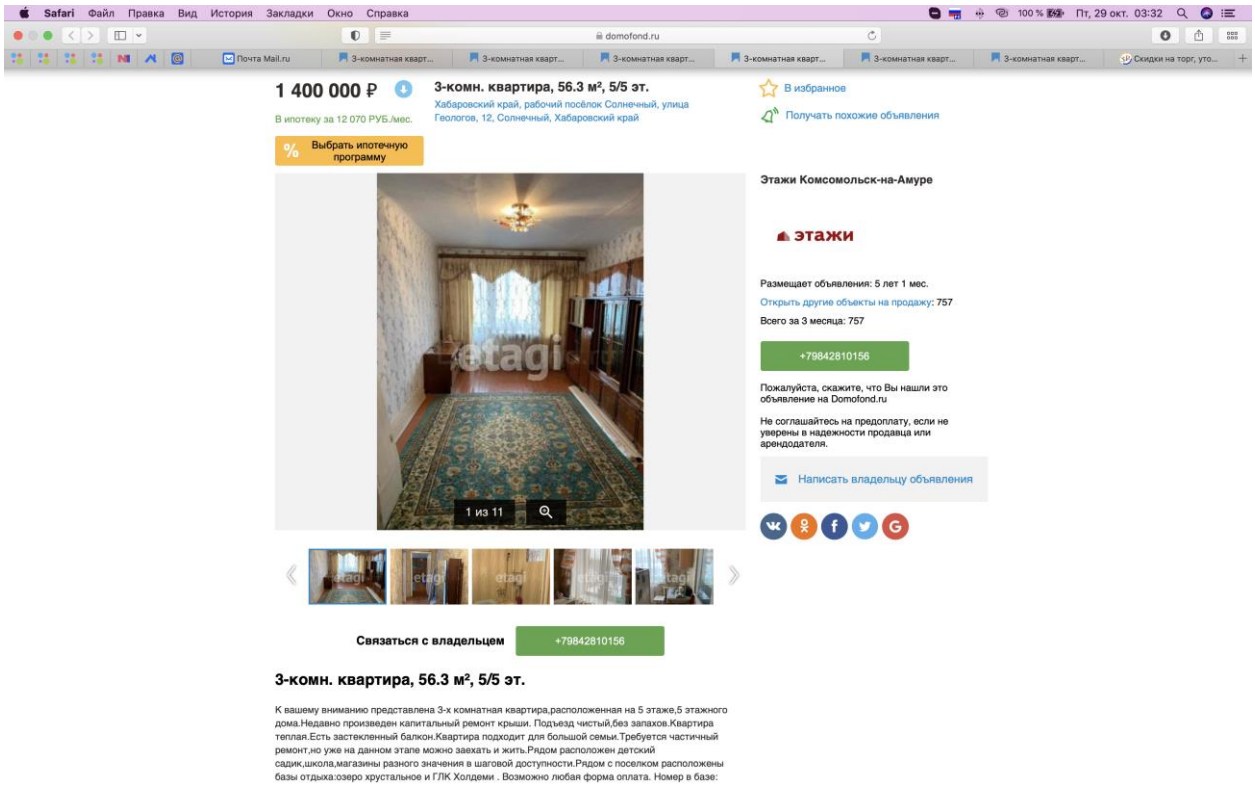
Аналог №2

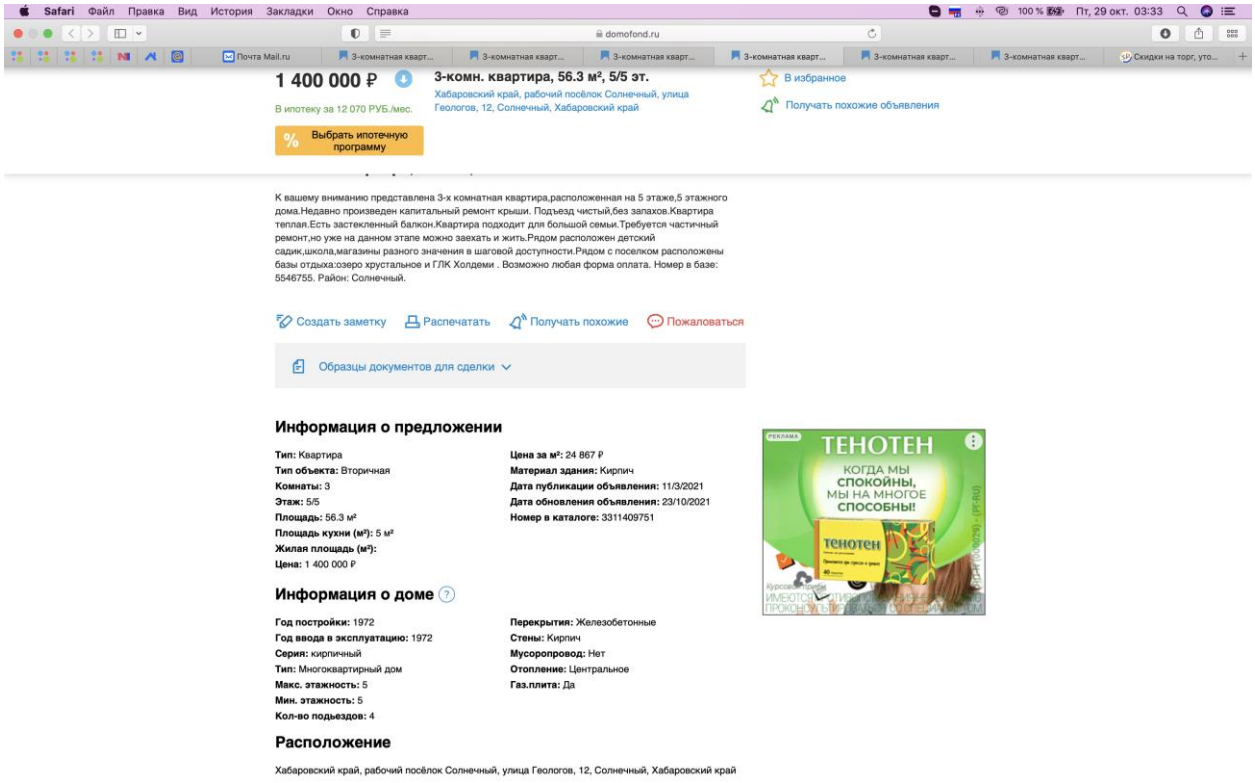




https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-3065264792

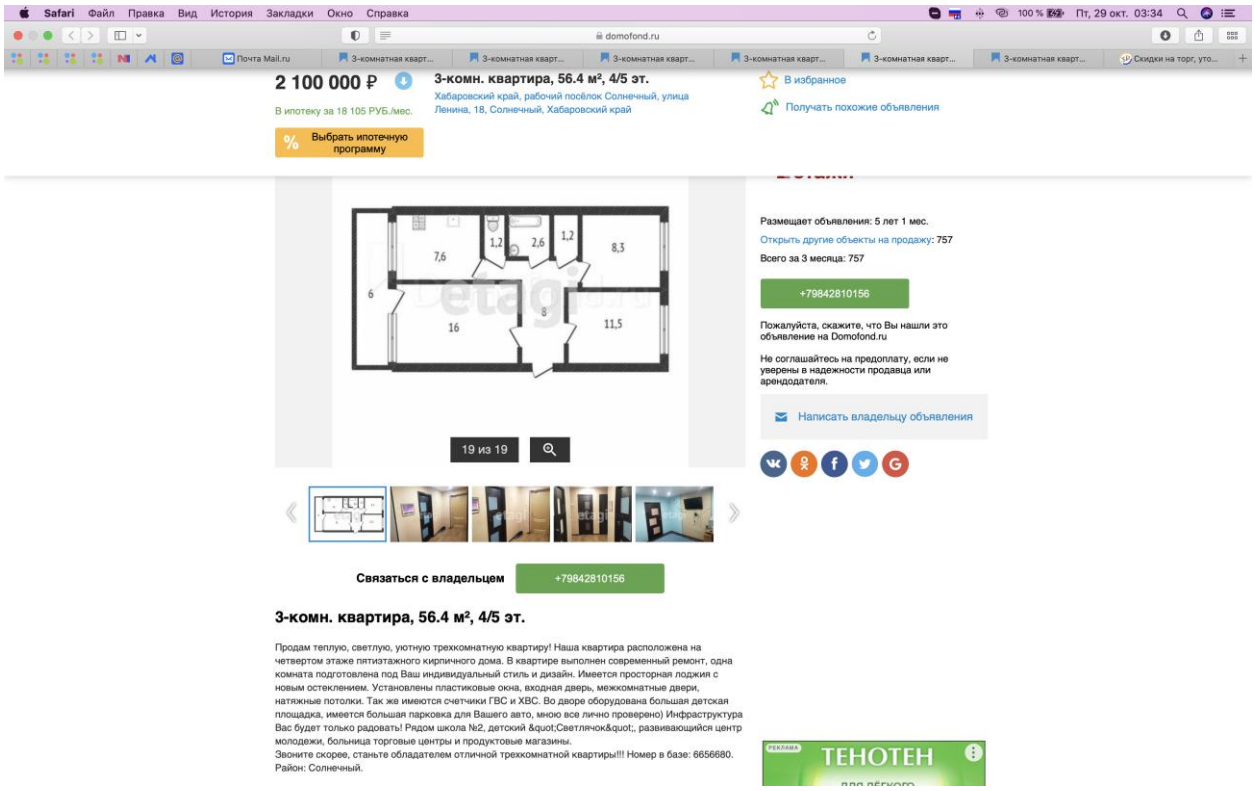
Аналог №3

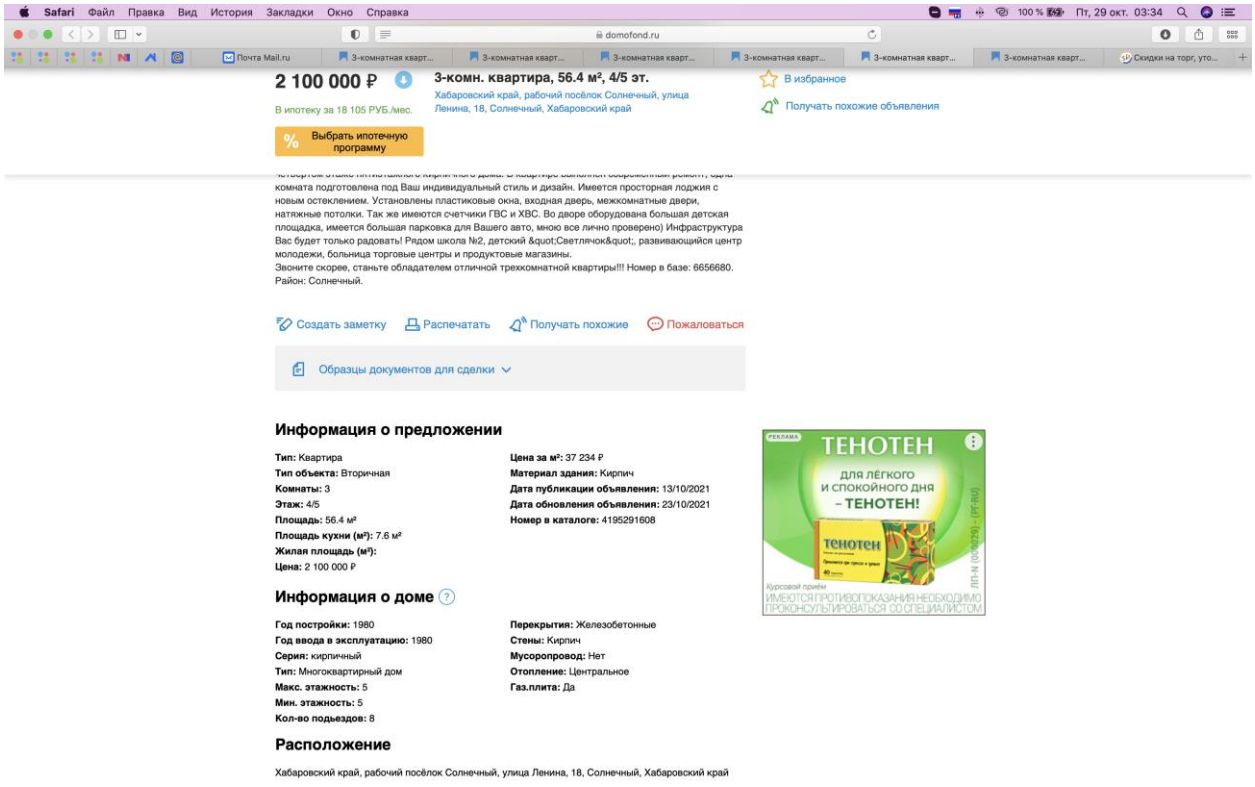




https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-3311409751

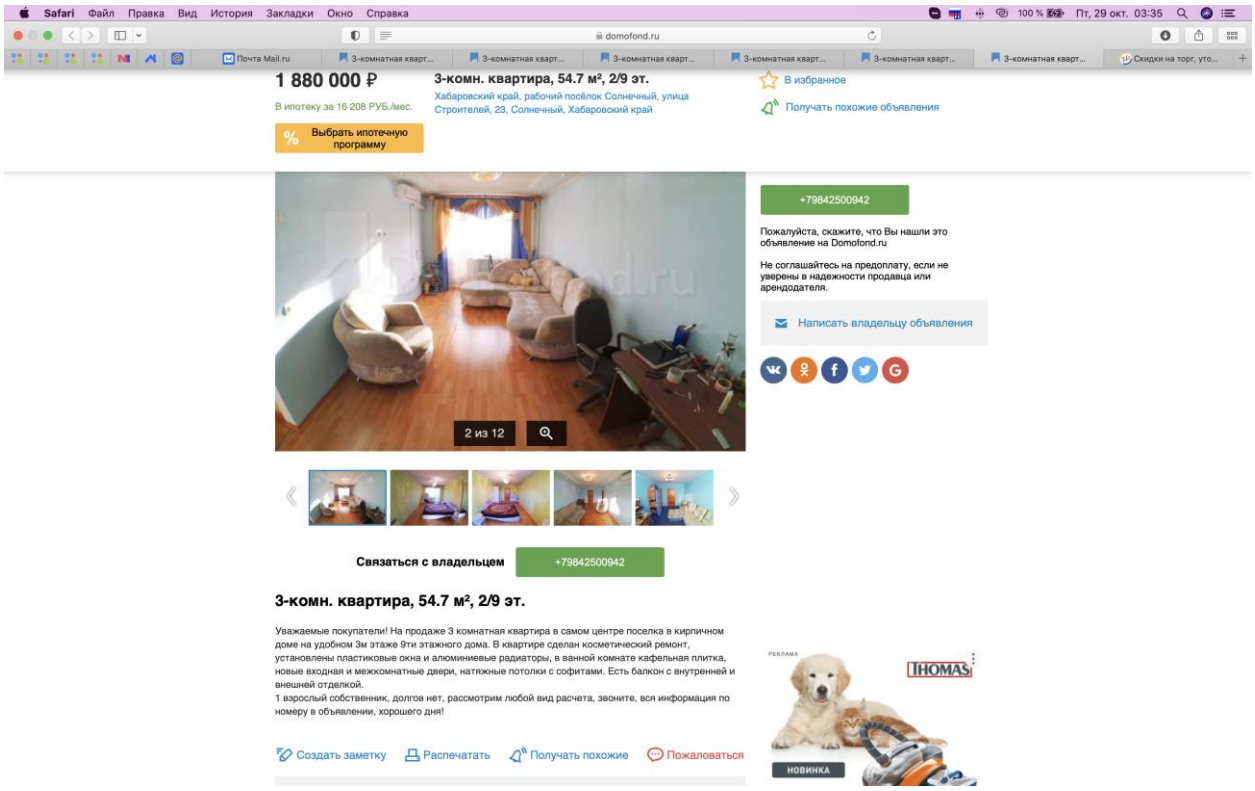
Аналог №4

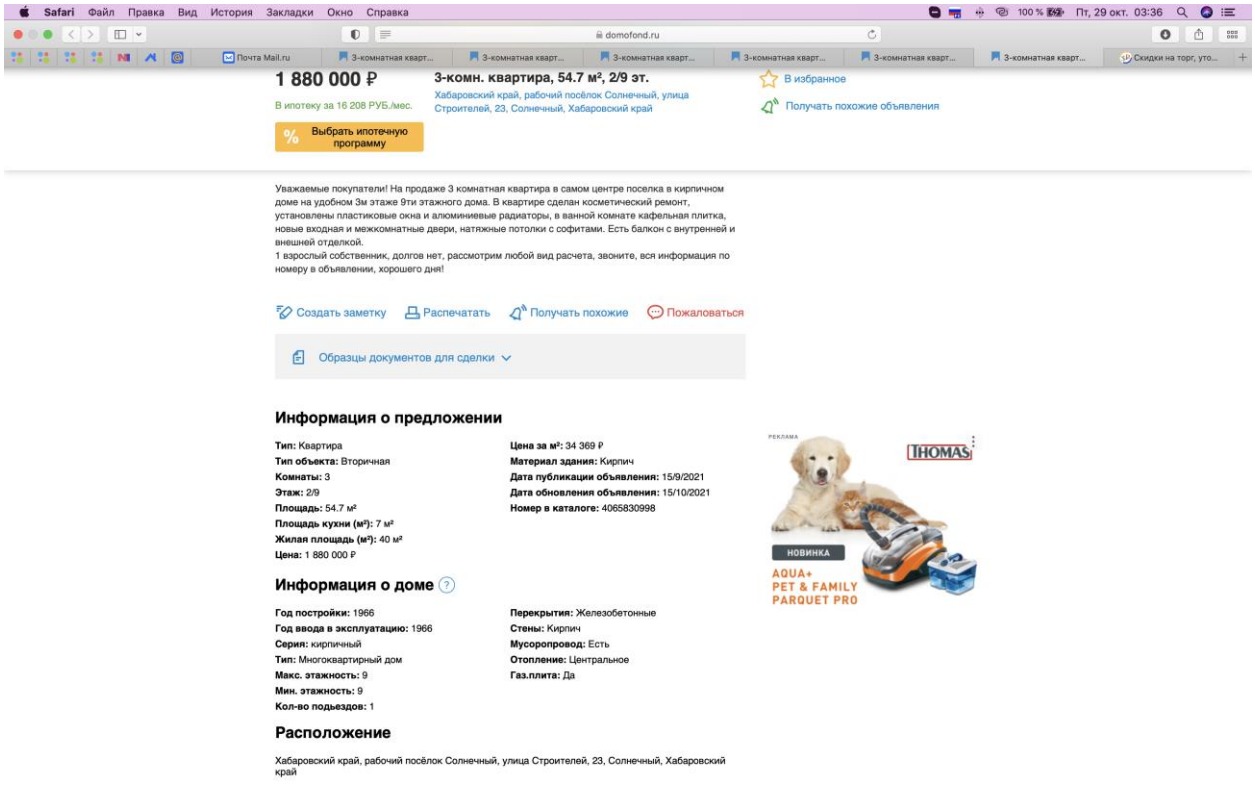




https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-4195291608

Аналог №5





https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-4065830998

СОЛНЕЧНЫЙ РАЙОННЫЙ ФИЛИАЛ
ГУ "КРАЕВОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

Область, республика, край	ХАБАРОВСКИЙ
Район	СОЛНЕЧНЫЙ
Поселок	СОЛНЕЧНЫЙ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (КВАРТИРЫ) № 68

в доме № **41** по улице **Строителей**

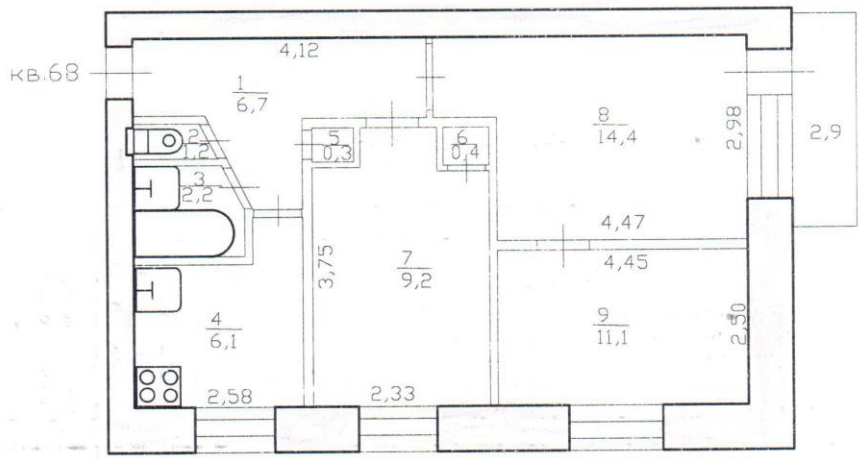
Инвентарный номер	152					
Номер в реестре жилищного фонда	1/4-25-227					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на "11" сентября 1991г.
(указывается дата обследования объекта учета)

ПЛАН КВАРТИРЫ № 68

(выкопировка из поэтажного плана дома)

М : 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, литера)
1	2	3	4

II. Экспликация площади квартиры

Этажи, литера	Номер по плану здания комнат, кухни, корид. и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета помещений	Общая площадь квартиры	В т.ч. площадь				Высота помещений по вн.обмеру	Самовольно переоборуд. площадь	Примечание
					квартиры	из нее		поджий, балконов, террас, веранд и кладовых (с коэф.)			
						жилая	подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
5	1	КОРИДОР		6,7	6,7		6,7				
	2	с/узел		1,2	1,2		1,2				
	3	ВАННАЯ		2,2	2,2		2,2				
	4	КУХНЯ		6,1	6,1		6,1				
	5	шкаф		0,3	0,3		0,3				
	6	шкаф		0,4	0,4		0,4				
	7	ЖИЛАЯ		9,2	9,2	9,2					
	8	ЖИЛАЯ		14,4	14,4	14,4					
	9	ЖИЛАЯ		11,1	11,1	11,1					
		балкон		0,9				0,9			
		ИТОГО:		52,5	51,6	34,7	16,9	0,9			

III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания **1968** Этажность **5** Физический износ **21 %**

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

IV. Стоимость квартиры

Полная балансовая стоимость _____ руб.

Остаточная стоимость с учетом износа _____ руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969 г. **6038** руб.

Паспорт выдан "17" мая 2004г.

Начальник БТИ Н.Н. Доровская

Специалист Д.В. Нежид

Вход № УКРФЦ-0233
«06» 04 2021 г.

Договор аренды
жилых помещений (квартир) № Д(А)-005-300321

рп. Солнечный, Хабаровский край «30» марта 2021г.

Публичное акционерное общество «Русолово» (сокращенное наименование - **ПАО «Русолово»**), в лице генерального директора Колесова Евгения Александровича, действйющего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с одной стороны,

и **Акционерное общество Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»** (сокращенное наименование - **АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»**), именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, а в отдельности Сторона, 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, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 3, кв. 46, общей площадью 42,6 (Сорок два целых шесть десятых) кв.м., кадастровый номер 27:14:0010102:753;
- Российская Федерация, Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 5, кв. 4, общей площадью 58,3 (Пятьдесят восемь целых три десятых) кв.м., кадастровый номер 27:14:0010102:594;
- Российская Федерация, Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 39, кв. 58, общей площадью 36,7 (Тридцать шесть целых семь десятых) кв.м., кадастровый номер 27:14:0010104:2590;
- Российская Федерация, Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17, кв. 2, общей площадью 32,8 (Тридцать два целых восемь десятых) кв.м., кадастровый номер 27:14:0010101:1127;
- Российская Федерация, Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д. 11, кв. 40, общей площадью 45,2 (Сорок пять целых две десятых) кв.м., кадастровый номер 27:14:0010102:1026;
- Российская Федерация, Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д. 41, кв. 68, общей площадью 51,6 (Пятьдесят один целый шесть десятых) кв.м., кадастровый номер 27:14:0010101:1619;
- Российская Федерация, Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 14, кв. 32, общей площадью 47,2 (Сорок семь целых две десятых) кв.м., кадастровый номер 27:14:0010102:222;
- Российская Федерация, Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 20Б, кв. 58, общей площадью 49,4 (Сорок девять целых четыре десятых) кв.м., кадастровый номер 27:14:0010104:2122 (далее «Квартиры»).

Квартиры принадлежат Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» на праве общей долевой собственности, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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

Арендатор _____ Арендодатель _____

1.3. Арендодатель подтверждает, что до заключения настоящего Договора указанные квартиры никому не проданы, не подарены, не заложены, не обременены другими договорами найма на срок по настоящему договору, в споре или под арестом не состоят. Договор аренды № Д(А)-001-090616 от 09.06.2016 г. прекращается в момент вступления в силу настоящего Договора.

1.4. Арендатор настоящим гарантирует, что на дату заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты», акционером АО УК «РФЦ-Капитал», специализированным депозитарием, оценщиком, аудитором Фонда, дочерним или зависимым обществом АО УК «РФЦ-Капитал», основным или преобладающим обществом акционера АО УК «РФЦ-Капитал» до момента исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств по Договору не является и не будет являться таковым. 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 переданными ему Квартирами по Договору аренды № Д(А)-001-090616 от 09.06.2016 г., Квартиры передаются без подписания Актов приема-передачи.

3. Плата по договору аренды и порядок расчетов

3.1. Арендатор обязуется вносить Арендодателю ежеквартальную плату за пользование Квартирами в размере 126 000 (Ста двадцати шести тысяч) рублей 00 копеек, без НДС.

3.2. Арендная плата взимается с 05.03.2021 в соответсвите с п.4.1. Договора.

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

3.4. 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.

4. Срок аренды, порядок изменения и расторжения договора

4.1. Договор заключен с момента подписания и распространяется на отношения сторон, возникшие с 05.03.2021г. Срок аренды – до 04.02.2022г.

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 настоящий Договор 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;

Арендатор _____ Арендодатель _____

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 настоящего Договора, передаются на рассмотрение Арбитражного суда Хабаровского края с соблюдением предварительного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензии – 20 дней.

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

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
e-mail:inforus@seligdar.ru

Генеральный директор
_____ Е.А. Колесов
М.П.

Арендодатель:

АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»
455008, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. К.Маркса, д. 212, пом. 1,
ИНН 7455036003 КПП 745501001
р/с 40701810101000012005 68
в АО «КУБ» г.Магнитогорск
к/с 30101810700000000949
БИК 047516949
ОГРН 1197456036975
Helena@ukrfc.ru
Директор
_____ В.А. Малков
М.П.

Арендатор _____

Арендодатель _____

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.10.2021 г., поступившего на рассмотрение 19.10.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.10.2021 № 99/2021/425033216			
Кадастровый номер:		**27:14:0010101:1619**	

Номер кадастрового квартала:	27:14:0010101
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 152, Инвентарный номер: нет, Условный номер: 27:14:1400:41/152:68
Адрес:	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д. 41, кв. 68
Площадь:	51.6
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 05
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	580704.34

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.10.2021 № 99/2021/425033216			
Кадастровый номер:		**27:14:0010101:1619**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:14:0010101:231
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 инженере:	
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 ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.10.2021 № 99/2021/425033216			
Кадастровый номер:		**27:14:0010101:1619**	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНФОРМАЦИОННОЕ АГЕНТСТВО "КРЕДИНФОРМ СЕВЕРО-ЗАПАД" ИНН 7838076547

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.10.2021 № 99/2021/425033216			
Кадастровый номер:		**27:14:0010101:1619**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 27-27/002-27/041/200/2016-815/2 от 12.05.2016
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1. вид:		Доверительное управление
	3.1.1. дата государственной регистрации:		12.05.2016
	3.1.1. номер государственной регистрации:		27-27/002-27/041/200/2016-815/3
	3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 23.05.2006 по 04.03.2021
	3.1.1. 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
	3.1.1. основание государственной регистрации:		'Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО УК "РФЦ-Капитал" зарегистрированы в ФСФР России за №0519-75409089 от 23.05.2006 г.' от 23.05.2006
	3.1.2. вид:		Аренда (в том числе, субаренда)
	3.1.2. дата государственной регистрации:		08.08.2016
	3.1.2. номер государственной регистрации:		27-27/002-27/041/200/2016-1834/9
	3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 08.08.2016
	3.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Открытое акционерное общество "Русолово", ИНН: 7706774915
	3.1.2. основание государственной регистрации:		'Договор аренды жилых помещений (квартир)' №Д(А)-001-090616 от 09.06.2016
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении 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 88 стр.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

Попков Алексей Владимирович

консультационная группа
ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ
с 1998 года

Москва, Новопесчаная, 9

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