

ОТЧЁТ

№ 02/ДС № 176/Д(У)-001-0404

от 02.02.2022 г.

об оценке объекта недвижимости,

расположенного по адресу:

Хабаровский край, Солнечный район,

рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75

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 УСТАНОВЛИВАЮЩИХ 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-НОЯБРЕ 2021 ГОДА	29
7.1.3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОЦЕНКИ	30
7.1.4. ВЫВОДЫ	31
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	34
7.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	35
7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	37
ГЛАВА 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39

8.1.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ	39
8.2.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ДОХОДОВ).....	40
8.3.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ЗАТРАТ).....	41
8.4.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД	42
8.5.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	44
	ГЛАВА 9. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	45
9.1.	РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОД.....	45
9.2.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	56
	ГЛАВА 10. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА	57
	ГЛАВА 11. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	58
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1	62
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2	68

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

На основании Дополнительного соглашения № 176 от 27 января 2022 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:

- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 40,4 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Ленина, д.22А, кв.75, кадастровый номер: 27:14:0010101:637, (далее – «Объект оценки»).

В письменной форме составлен настоящий отчет об оценке Объекта (далее - «Отчёт»). Дата составления Отчёта – 02 февраля 2022 г. Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки) 02 февраля 2022 г.


Таблица 1. Итоговая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 40,4 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Ленина, д.22А, кв.75, кадастровый номер: 27:14:0010101:637	1 311 000
Итоговая величина справедливой стоимости жилой двухкомнатной квартиры, на дату оценки 02.02.2022 года, руб.		1 311 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда, в т.ч. с целью совершения сделки купли-продажи.

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 № 176 от 27 января 2022 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. Порядковый номер отчета № 02/ДС № 176/Д(У)-001-0404 от 02.02.2022 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки, в соответствии с Дополнительным соглашением № 176 от 27 января 2022 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:

- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 40,4 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Ленина, д.22А, кв.75, кадастровый номер: 27:14:0010101:637 (далее – «Объект оценки»).

Таблица 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры оценки	Характеристика
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 176 от 27 января 2022 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)	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 40,4 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Ленина, д.22А, кв.75, кадастровый номер: 27:14:0010101:637
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	Ипотека в силу закона. В рамках настоящего отчета оценка справедливой стоимости недвижимого имущества проводилась без учёта каких-либо ограничений (обременений) прав.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результата оценки	Принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда, в т.ч. с целью совершения сделки купли-продажи
Принятый вариант НЭИ	Текущий вариант использования
Дата оценки	02.02.2022 г.
Дата составления отчета об оценке	02.02.2022 г.
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 02/ДС № 176/Д(У)-001-0404 от 02.02.2022 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	1 311 000
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) 02 февраля 2022 г.

Таблица 4. Итоговая стоимость Объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 40,4 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Ленина, д.22А, кв.75, кадастровый номер: 27:14:0010101:637	1 311 000

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
	Итоговая величина справедливой стоимости жилой двухкомнатной квартиры, на дату оценки 02.02.2022года, руб.	1 311 000

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 № 176 от 27 января 2022 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:

- Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 40,4 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Ленина, д.22А, кв.75, кадастровый номер: 27:14:0010101:637, (далее – «Объект оценки»).

Справедливая стоимость¹ (*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)	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 40,4 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Ленина, д.22А, кв.75, кадастровый номер: 27:14:0010101:637
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: выписка из единого государственного реестра прав на помещение кадастровый номер № 27:14:0010101:637 от 24.01.2022 г., https://building-info.ru/habarovskiy-kray/rp-solnechnyy/home-9263072 , План квартиры № 75 дома 22А ул. Ленина, рп. Солнечный от 20.07.1992 г.
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	Ипотека в силу закона. В рамках настоящего отчета оценка справедливой стоимости недвижимого имущества проводилась без учёта каких-либо ограничений (обременений) прав.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда, в т.ч. с целью совершения сделки купли-продажи
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки)	02 февраля 2022 г.
Срок проведения оценки	27.01.2022 г.-02.02.2022 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	<p>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)».</p> <p>Содержание Отчета об оценке должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Договору.</p> <p>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.</p> <p>Информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, подтверждается (принцип обоснованности).</p> <p>Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности).</p> <p>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).</p> <p>Отчет об оценке комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении независимой оценки, в том числе:</p>

Положение	Значение
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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. 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. 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	<ol style="list-style-type: none"> 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. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. 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. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим Сторонам. 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. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 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. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре. 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. 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
Применяемые стандарты оценки	<p>12. Прочие допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете об оценке</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.	Гражданская ответственность юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки застрахована в САО «РЕСО-Гарантия» на сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей. Договор страхования ответственности № 922/2096677115 от 27.12.2021 г., срок действия с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г., страховая сумма – 550 000 000 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей.

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 23.12.2016 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 01.10.2021 г. № 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 справедливой 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. В рамках настоящего отчета оценка справедливой стоимости недвижимого имущества проводилась без учёта наличия мебели и бытовой техники, ввиду отсутствия информации.
19. Оценка проводится из предположения, что на Объект оценки будут оформлены права общей долевой собственности владельцами паев ДУ ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» Д.У. АО УК "РФЦ-Капитал" после регистрации сделки купли-продажи.
20. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться справедливая стоимость, не требуется.
21. 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. 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 УСТАНОВЛИВАЮЩИХ 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 помещение кадастровый номер № 27:14:0010101:637	Копия документа от 24.01.2022 г.
2	План квартиры № 75 дома 22А ул. Ленина, рп. Солнечный	Копия документа от 20.07.1992 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	1966
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	5 (Пять)
Техническое состояние	ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	н/д
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ² %	(2022-1966)/ 125 = 44,8%
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
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	40,4
Этаж	4/5
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Геологов
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Современный ремонт
Собственник Объекта оценки	Никитенко Илья Алексеевич, 24.02.1982, гор. Москва, Российская Федерация

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:

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

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

Наименование	Характеристика
	Паспорт гражданина Российской Федерации серия 4511 №335061, выдан 28.07.2011, Отделом УФМС России по гор. Москве по району Пресненский 143021, Московская обл., г. Одинцово, п. Назарьево, тер. ПЖКИЗ Назарьево, д. 175
Вид права	Собственность №27:14:0010101:637-27/020/2022-2 от 24.01.2022 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ипотека в силу закона. В рамках настоящего отчета оценка справедливой стоимости недвижимого имущества проводилась без учёта каких-либо ограничений (обременений) прав.

Источник информации: выписка из единого государственного реестра прав на помещение кадастровый номер № 27:14:0010101:637 от 24.01.2022 г., <https://building-info.ru/habarovskiy-kray/rp-solnechnyy/home-9263072>, План квартиры № 75 дома 22А ул. Ленина, рп. Солнечный от 20.07.1992 г.

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

28 июня 1977 года решением 1-й сессии 16 созыва от 28.06.77 создан исполнительный комитет Солнечного районного Совета депутатов трудящихся, а с октября 1977 года – исполком Солнечного районного Совета 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. Ленина, д.22А, кв.75
Край	Хабаровский
Район	Солнечный
РП	Солнечный
улица	Геологов, Ленина
Окружающая застройка	Жилые дома
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Геологов
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

Резюме: В целом местоположение 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

³ <http://xn--80aseicflf.xn--p1ai/city/index.php>

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

Источник информации: <https://building-info.ru/habarovskiy-kray/rp-solnechnyy/home-9263072>, План квартиры № 75 дома 22А ул. Ленина, рп. Солнечный от 20.07.1992 г.

Таблица 13. Идентификация объекта недвижимости

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Россия, Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75
Первичный объект недвижимости	5-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	40,4
Этаж	4/5
Балкон	Есть (один застекленный, второй незастекленный)
Площадь кухни, кв. м	4,9
Тип санузла	Раздельный
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Геологов
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Современный ремонт
Собственник Объекта оценки	Никитенко Илья Алексеевич, 24.02.1982, гор. Москва, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 4511 №335061, выдан 28.07.2011, Отделом УФМС России по гор. Москве по району Пресненский 143021, Московская обл., г. Одинцово, г. Одинцово, п. Назарьево, тер. ПЖКИЗ Назарьево, д. 175
Вид права	Собственность №27:14:0010101:637-27/020/2022-2 от 24.01.2022 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ипотека в силу закона. В рамках настоящего отчета оценка справедливой стоимости недвижимого имущества проводилась без учёта каких-либо ограничений (обременений) прав.

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

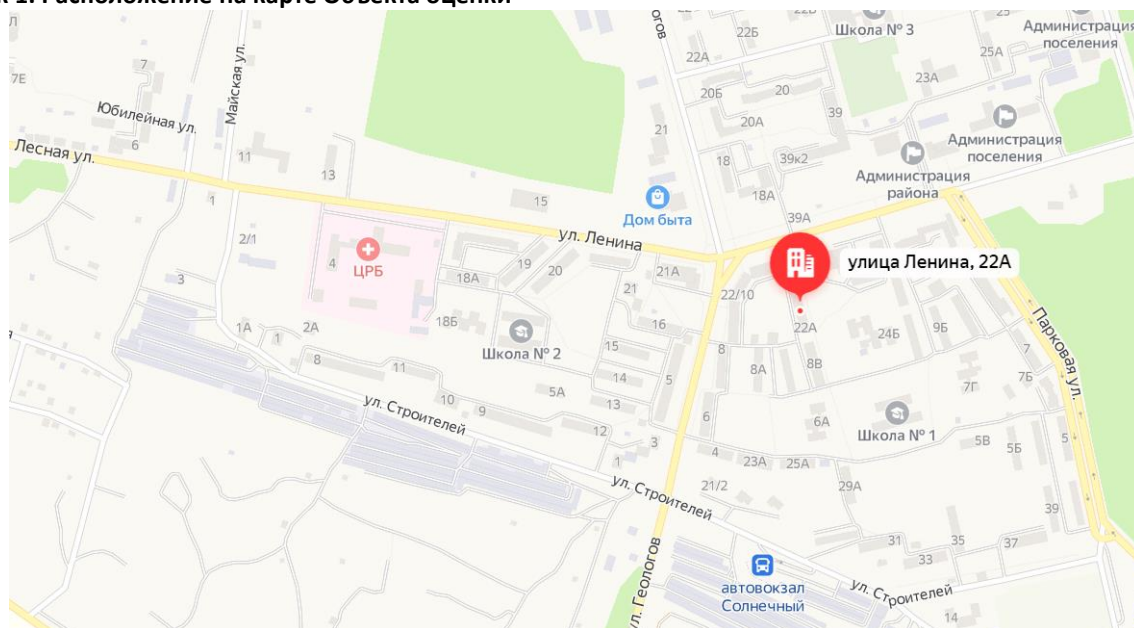
Таблица 14 . Характеристики объекта оценки (жилого помещения)

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м ²	40,4
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	4-ый этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Ламинат, линолеум
Настенное покрытие	Обои
Потолочное покрытие	Отштукатурены, окрашены
Окна	Пластиковые
Состояние отделки	Современный ремонт
Состояние инженерного оборудования	Не требует замены
Наличие перепланировок, несогласованных в установленном порядке	Не выявлено
Наличие перепланировок, согласованных в установленном порядке	Не выявлено

Наименование	Характеристика
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	План квартиры соответствует плану БТИ 

Источник информации: <https://building-info.ru/habarovskiy-kray/rp-solnechnyy/home-9263072>, План квартиры № 75 дома 22А ул. Ленина, рп. Солнечный от 20.07.1992 г.

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 двухкомнатная квартира общей площадью 40,4 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75	Собственность №27:14:0010101:637 -27/020/2022-2 от 24.01.2022 г.	Выписка из единого государственного реестра прав на помещение кадастровый номер № 27:14:0010101:637 от 24.01.2022 г.
Субъект права на Объект оценки	Никитенко Илья Алексеевич, 24.02.1982, гор. Москва, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 4511 №335061, выдан 28.07.2011, Отделом УФМС России по гор.Москве по району Пресненский 143021, Московская обл., г. Одинцово, г. Одинцово, п. Назарьево, тер. ПЖКИЗ Назарьево, д. 175		
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	АО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Наличие обременений	Ипотека в силу закона. В рамках настоящего отчета оценка справедливой стоимости недвижимого имущества проводилась без учёта каких-либо ограничений (обременений) прав.		

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

6.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 16. Фотографии объекта оценки



Фото 1. Кухня



Фото 2. Санузел



Фото 3. Санузел



Фото 4. Жилая комната



Фото 5. Жилая комната

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 показатели⁴

Таблица 17. Макроэкономические показатели

Макроэкономические показатели ¹	Янв.- дек. 2020	Янв. –ноя. 2020	Янв. –ноя. 2021	Ноя. 2020	Ноя. 2021
Рост потребительских цен, %	4,9	4,1	7,5	0,7	1,0
Рост цен производителей, %	3,6	1,1 ²	24,1 ²	0,3 ²	0,4 ²
Рост денежной базы, %	25,9	21,3	2,6	-0,1	-0,7
Индекс реального курса рубля к доллару США, %	-12,2	-16,0	2,9	1,2	-1,4
Индекс реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	-14,4	-16,5	8,3	0,8	-0,1

Показатель	Янв.- дек. 2020	Янв. –ноя. 2020	Янв. –ноя. 2021	Ноя. 2020	Ноя. 2021
Темп роста ВВП, в % к соответствующему периоду предыдущего года	-3,1	-3,6 ²	4,6 ²	-4,7 ²	4,9 ²
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	41,7	41,0	68,7	43,3	79,7
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	71,9	71,8	73,6	77,0	72,6

Показатель	Янв.-окт. 2021 в % к янв.-окт. 2020	Окт. 2021 в % к окт. 2020	Окт. 2021 в % к сен. 2021
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	106,3	106,5	100,0
Индекс промышленного производства	105,0	107,1	104,8

Основные показатели федерального бюджета, млрд. руб.	2020	Закон о бюджете 2021	Янв. – ноя. 2021 ⁴	Ноя. 2021 ⁴
Доходы	18 722	18 765	22 439	2 007
в т.ч. нефтегазовые доходы	5235	5 987	4 535	885
Расходы	22 824	21 520	20 101	1 967
в т.ч. обслуживание долга	784	1204	976	74
Профицит (+)/ дефицит (-)	-4 102	-2 755	2 338	41
Первичный профицит (+)/дефицит (-)	-3 318	-1 551	3 314	115
Нефтегазовый профицит(+)/дефицит (-)	-9 337	-8 742	-2 198	-844

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

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

³ В узком определении

⁴ Оценка

О текущей ситуации в российской экономике октябрь-ноябрь 2021 г.⁵

Рост ВВП в ноябре продолжил ускоряться. К октябрю экономика выросла на 0,3% м/м (рост на 0,7% м/м в октябре, здесь и далее для темпов роста месяц к месяцу сезонность снята). В годовом выражении прирост ВВП в ноябре, по оценке, составил 5,2% г/г (после 4,8% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), по итогам января–ноября – 4,7% г/г. Наибольший вклад в ноябрьское ускорение внесли строительство, где рост сопровождается поддержкой ипотеки и продолжением активного инвестиционного тренда, а также сельское хозяйство, в котором сезон сбора урожая был смещен к концу года из-за погодных условий.

Объем строительных работ в ноябре возобновил рост после снижения в июле–октябре (2,1% м/м SA после -2,3% м/м SA в среднем в июле–октябре). В годовом выражении объем строительных работ в ноябре

⁴ Источник информации: <http://www.eeg.ru/>

⁵ Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/file/b230b42856493d2f0fca9b34cc05bf35/20211229.pdf>

вырос на 6,9% г/г, в октябре показатели были на уровне октября 2020 г. (0,0% г/г), к ноябрю 2019 г. рост составил 7,5%.

В сельском хозяйстве ситуация в ноябре продолжила улучшаться, рост объема производства составил 12,9% г/г после 5,5% г/г в октябре. В связи со сдвигом уборочной кампании из-за погодных условий в текущем году, в ноябре увеличились темпы уборки семян подсолнечника (+16,7% г/г) и сахарной свеклы (+14,2% г/г). Кроме того, по итогам ноября отставание по зерновым и зернобобовым культурам составило -9,6% г/г (после -11,5% г/г по итогам октября). В животноводстве в ноябре выросло производство мяса (+2,5% г/г) и молока (1,1% г/г). Вместе с тем по итогам 11 месяцев выпуск в сельском хозяйстве остается ниже уровня прошлого года на -1,1% г/г (к уровню двухлетней давности рост на +0,2%).

В целом за ноябрь зафиксировано замедление роста показателей потребительского спроса, в том числе связанное с нерабочей неделей в начале месяца. После роста в среднем на 0,6% м/м в августе–октябре суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг в ноябре продемонстрировал снижение на -0,1% м/м. Такая динамика подтверждается и оперативными данными Сбериндекса: темп роста потребительских расходов в ноябре составил (в номинальном выражении) 12,5% г/г после 13,7% г/г в октябре и 15,4% г/г в сентябре (с 6 по 26 декабря – 14,1% г/г). Вместе с тем после замедления на первой неделе ноября динамика показателя быстро нормализовалась.

Уровень безработицы (по МОТ) третий месяц подряд остается на исторических минимумах (4,3% от рабочей силы). Численность занятых в ноябре составила 72,2 млн. человек (70,7 млн. человек в ноябре 2020 г., 72,7 млн. человек в ноябре 2019 года). Реальные заработные платы в октябре 2021 г. выросли на 0,6% г/г (к октябрю 2019 г. рост на 1,1%), с начала года – на 2,7% г/г (+5,2% к 10 мес. 2019).

Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в ноябре вырос на 15,2% г/г⁶ (октябрь: 15,1% г/г, 3 кв. 2021 г.: 14,1%). Продолжается расширение кредитного портфеля как в сегменте корпоративного кредитования (11,8% г/г в ноябре, 11,7% г/г в октябре, 10,1% г/г в 3 кв. 2021 г.), так и в сегменте кредитования физлиц (21,8% г/г в ноябре, 21,5% г/г в октябре, 21,8% г/г в 3 кв. 2021 года).

Расходы бюджетной системы за январь–ноябрь остаются выше аналогичных месяцев предыдущих лет (прирост к 2020 г.: +9,4% или +3,4 трлн. рублей; к 2019 г.: +26,7% или +8,2 трлн. рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +28,5% или +9,5 трлн. рублей; к 2019 г.: +22,0% или +7,7 трлн. рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +21,3% или +6,1 трлн. рублей; к 2019 г.: +24,5% или +6,8 трлн. рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–ноябрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 3,7 трлн. рублей (в январе–ноябре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 2,4 трлн. рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 4,2 трлн. рублей).

Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (111,5 млрд. долл. США в январе–ноябре 2021 г. по сравнению с 32,2 млрд. долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,8 млрд. долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

⁶ Показатели динамики кредитного портфеля приведены с исключением валютной переоценки.

Таблица 18. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	11мес21	11мес21 / 11мес19	нояб.21	нояб.21 / нояб. 19	окт.21	IIIкв21	IIIкв21 / IIIкв19	сент.21	авг.21	июл.21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Экономическая активность														
ВВП*	4,7	1,5	5,2*	3,2	4,8*	4,3	0,9	3,7*	4,1*	5,0*	10,5	-0,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-1,1	0,2	12,9	10,8	5,5	-6,2	-3,4	-5,8	-10,8	1,0	0,0	0,4	1,5	4,3
Строительство	5,5	5,5	6,9	7,5	0,0	5,0	6,2	0,1	6,2	9,3	10,7	0,2	0,1	2,1
Розничная торговля	7,5	4,0	3,1	0,6	4,3	5,5	4,7	5,8	5,4	5,3	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	18,1	-0,1	14,9	1,6	15,1	18,0	0,9	14,9	17,2	23,4	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	24,2	-4,0	10,6	-8,4	12,8	20,8	-3,0	14,2	18,9	31,8	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,7	0,3	5,8	3,9	5,5	6,8	1,3	5,1	6,0	9,3	10,1	0,5	-4,9	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6**	4,3**	-	-	-	7,8	2,4	-	-	-	11,0	2,0	-1,4	2,1
Промышленное производство	5,2	2,4	7,0	5,9	7,4	6,2	1,5	6,9	4,6	7,2	9,7	-1,3	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,3	-2,6	10,2	2,2	10,9	9,2	-3,0	9,0	6,6	12,0	7,6	-7,0	-6,6	3,4
Обработывающие производства	5,2	5,6	5,3	9,2	4,5	3,9	4,5	5,1	2,9	3,7	11,1	0,9	1,4	3,6
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7***	5,2***	-	-	0,6	2,0	3,8	2,0	1,5	2,2	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,2***	15,3***	-	-	8,8	9,0	14,9	9,6	8,3	8,8	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4**	1,3**	-	-	-	7,6	3,6	-	-	-	8,5	-3,5	-1,4***	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1**	0,5**	-	-	-	8,1	3,0	-	-	-	7,4	-3,7	-2,0***	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,0	0,1	-1,0	0,7	0,5	-0,1	0,4	0,4	0,7	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,4	-	75,5	75,6	-	75,6	75,6	75,5	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,4	-	74,9	-	75,2	75,2	-	75,2	75,2	75,3	75,5	75,6	-	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	-0,3	2,1	-0,6	2,8	2,6	-0,1	2,6	2,5	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,2	-	72,3	72,2	-	72,3	72,3	72,0	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,7	-	71,7	-	71,9	71,8	-	71,8	71,7	71,8	71,7	71,5	-	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,9	5,9	-29,9	-7,8	-30,3	-29,7	0,6	-31,5	-30,2	-27,5	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,7	-	3,2	-	3,3	3,4	-	3,3	3,4	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,7	-	3,2	-	3,3	3,4	-	3,3	3,4	3,5	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,3	-	59,6	-	59,7	59,5	-	59,6	59,5	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,9	-	4,3	-	4,3	4,4	-	4,3	4,4	4,5	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	4,9	-	4,2	-	4,3	4,5	-	4,4	4,6	4,7	5,0	5,5	-	-

Источник информации: Росстат, расчеты МЭР РФ

Динамика промышленного производства, декабрь 2021 г.⁷

Динамика промышленного производства в ноябре 2021 г. ускорилась относительно ноября 2019 г. на 5,9% (2,0% в октябре), к ноябрю 2020 г. рост составил 7,0% г/г (7,4% г/г месяцем ранее). При этом выпуск промышленности, по оценке, по-прежнему уверенно превышает допандемический уровень (+4,3%⁸ в ноябре).

Существенный положительный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск второй месяц подряд превышает допандемический уровень (в ноябре – на 2,1%, в октябре – 1,3%). Рост к ноябрю 2019 г. составил 2,2% (в октябре – 1,3%⁹ к октябрю 2019 года). К ноябрю 2020 г. добыча полезных ископаемых увеличилась на 10,2% г/г (11,1% месяцем ранее). Основной вклад в улучшение показателей добывающей промышленности в ноябре 2021 г. по сравнению с ноябрем 2020 г. внесла добыча нефти и газа. В условиях планового смягчения ограничений в рамках соглашения ОПЕК+ добыча нефти и ее поставки на внешний рынок постепенно восстанавливаются, однако пока не достигли уровней двухлетней давности. В ноябре 2021 г. объем добычи нефти (включая газовый конденсат) был ниже ноября 2019 г. на -3,1% (в октябре 2021 г. – на -3,3% к октябрю 2019 года).

⁷ Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/file/e87dc107d53b8277fa8a8a2474cd0310/202112221.pdf>⁸ 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.⁹ 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 октябрь 2021 года.

Рост спроса на внутреннем и внешнем рынках способствовал продолжению роста объемов добычи газа в ноябре по отношению как к ноябрю 2020 г. (на 5,8%), так и к ноябрю 2019 г. (на 4,4%).

Выпуск обрабатывающей промышленности в ноябре превысил допандемический уровень, по оценке, на 6,7% (в среднем с начала года – на 4,0%, в том числе 5,5% в октябре), к аналогичному месяцу 2019 г. рост составил 9,2% (в годовом выражении: 5,3% г/г).

Практически все отрасли обрабатывающего сектора уверенно превышают уровни двухлетней давности. Драйвером роста выпуска в ноябре по сравнению с уровнем 2019 г. остаются ключевые несырьевые сектора: машиностроительный комплекс вырос на 15,2% к ноябрю 2019 г., химический комплекс – на 18,8%, пищевой комплекс – на 7,3%, производство прочей неметаллической минеральной продукции – 15,6%, деревообрабатывающий комплекс – на 11,5%. Рост выпуска в отраслях средней и высокой степени переработки стимулировал к росту выпуск металлургического комплекса на 7,9% к ноябрю 2019 года. Сдерживающее влияние продолжает оказывать нефтепереработка.

Таблица 19. Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	нояб. 21	нояб.21 / нояб.19	окт. 21	III кв. 21	сент. 21	авг. 21	июл. 21	II кв. 21	июн. 21	май. 21	апр. 21	I кв. 21	март. 21	фев. 21	январ. 21	2020
Промышленное производство	7,0	5,9	7,4	6,2	6,9	4,6	7,2	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	-2,1
Добыча полезных ископаемых	10,2	2,2	11,1	9,2	9,0	6,6	12,0	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	-6,6
добыча угля	11,4	3,3	8,8	5,1	6,1	4,2	4,9	7,2	3,2	10,7	7,9	9,3	12,3	9,1	6,2	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	8,9	-2,0	8,9	7,9	8,1	4,8	10,9	5,5	13,0	11,5	-5,9	-9,4	-7,8	-12,0	-8,6	-8,0
добыча металлических руд	2,0	6,2	1,5	1,8	2,5	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	-19,0	-13,0	7,9	14,0	-4,0	23,0	32,9	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	32,7	38,5	32,1	21,1	23,5	14,7	20,8	20,1	16,3	14,8	5,7	1,1	5,1	-9,0	-9,9	3,6
Обрабатывающие производства	5,3	9,2	5,0	3,9	5,1	2,9	3,7	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	1,4
пищевая промышленность	7,8	7,3	3,8	4,7	2,6	6,1	5,8	3,3	2,2	3,9	3,9	0,4	2,1	-0,6	-0,4	2,8
в т.ч.		0,0														
пищевые продукты	6,5	6,5	2,1	3,8	0,6	5,0	6,0	3,4	2,3	4,5	3,5	-1,1	0,7	-2,3	-1,8	3,1
напитки	18,6	11,1	13,7	11,9	16,7	13,1	7,2	2,7	3,9	2,9	1,3	7,3	7,1	9,6	5,0	1,5
табачные изделия	-2,7	7,4	3,7	-1,1	-5,5	5,5	-3,9	2,8	-6,1	-4,0	22,0	7,0	14,6	-1,8	8,9	2,4
легкая промышленность	2,8	8,5	3,2	1,0	3,6	2,2	-2,4	17,8	6,0	12,1	40,4	4,2	8,2	2,5	1,4	1,2
в т.ч.		0,0														
текстильные изделия	0,2	18,3	2,3	2,8	1,6	2,3	4,8	15,6	6,0	21,2	20,9	11,7	10,5	14,0	10,7	9,7
одежда	2,7	4,9	1,3	-3,3	1,6	-0,1	-10,8	14,5	3,8	1,9	43,3	1,5	7,2	-2,1	-0,8	0,3
кожа и изделия из нее	8,1	-1,4	10,4	9,8	13,0	8,6	7,4	31,6	12,0	23,4	70,0	-2,8	6,7	-6,7	-10,4	-12,6
деревообрабатывающий комплекс	12,7	15,5	8,3	9,3	8,2	9,7	10,1	15,4	10,9	20,1	16,2	2,6	4,7	1,5	1,5	1,2
в т.ч.		0,0														
обработка древесины и производство изделий из нее	10,1	14,5	4,5	5,4	3,4	6,4	6,3	18,4	9,5	20,4	26,9	3,6	7,2	-1,2	4,6	-1,8
бумага и бумажные изделия	11,1	16,2	9,6	9,4	9,5	8,5	10,2	14,3	10,6	20,2	12,4	4,2	4,4	3,3	4,8	4,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	25,0	14,3	14,5	19,6	16,6	22,6	19,8	10,9	15,4	18,9	-0,3	-5,5	-1,3	2,5	-18,2	-3,0
производство кокса и нефтепродуктов	7,5	-1,0	11,9	5,1	5,3	5,8	4,1	8,1	9,8	9,8	4,8	-7,1	-3,7	-9,5	-8,1	-5,0
химический комплекс	5,3	18,8	7,6	5,3	5,0	5,8	5,3	9,7	8,9	10,7	10,1	11,0	7,8	7,5	19,8	9,0
в т.ч.		0,0														
химические вещества и химические продукты	5,1	16,0	4,6	4,2	4,9	4,4	3,2	8,8	9,6	9,1	7,8	5,7	4,5	3,6	8,9	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	8,6	36,8	28,5	12,7	7,1	15,6	16,7	4,1	9,9	3,5	-0,4	40,1	21,2	30,2	82,6	21,9
резиновые и пластмассовые изделия	3,5	15,3	2,2	3,7	3,4	3,4	4,3	17,7	5,4	22,9	27,6	8,2	9,7	4,0	11,3	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	10,6	15,6	7,9	7,1	7,4	7,2	6,7	14,0	9,5	14,8	19,1	-2,7	1,5	-6,5	-3,9	0,2
металлургический комплекс	2,9	7,9	0,7	1,8	4,5	-2,2	2,1	8,9	4,8	12,4	11,0	-3,6	-3,3	-4,5	-2,9	-0,9
в т.ч.		0,0														
металлургия	6,8	5,9	-0,3	1,9	4,2	0,3	1,1	2,5	2,0	3,2	2,2	-2,4	-1,7	-3,2	-2,4	-2,6
готовые металлические изделия	-8,8	11,3	3,6	1,4	5,3	-10,1	5,1	28,6	13,6	40,9	38,0	-7,4	-8,1	-8,6	-4,4	4,5
машиностроительный комплекс	5,2	15,2	4,0	2,9	8,3	1,6	-0,1	27,4	12,2	23,0	58,0	12,1	28,5	0,3	3,8	2,4
в т.ч.		0,0														
компьютеры, электроника, оптика	33,5	41,8	-10,8	-7,3	13,4	-23,5	-8,6	19,8	17,0	5,8	40,6	5,8	13,9	-7,3	12,3	3,4
электрооборудование	5,7	6,2	-1,8	0,8	-1,0	-0,8	4,7	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	-3,0	18,0	17,4	13,7	22,2	6,0	13,7	15,0	7,8	15,9	27,0	2,7	9,7	5,0	-8,8	10,0
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-6,9	0,7	-16,5	1,3	-9,2	7,0	9,8	73,9	30,7	70,9	156,3	15,6	27,0	10,4	6,8	-12,2
прочие транспортные средства и оборудование	-5,7	3,4	20,9	6,7	9,6	16,2	-7,5	19,4	5,7	17,8	41,6	21,4	53,9	-2,7	4,0	6,6
прочие производства	-5,8	3,8	-1,7	-2,4	-2,1	-0,8	-4,4	15,5	2,8	17,8	31,3	3,7	15,3	0,8	-8,3	10,9
в т.ч.		0,0														
мебель	0,6	14,8	-0,6	7,4	-0,7	13,0	11,0	48,3	22,3	55,7	79,0	21,4	30,0	15,5	18,4	6,8
прочие готовые изделия	-8,6	5,1	-0,5	-2,2	3,2	-1,2	-8,5	14,0	-9,6	10,0	59,0	11,2	16,8	14,5	0,7	0,6
ремонт и монтаж машин и оборудования	-6,8	1,2	-2,2	-4,6	-3,2	-3,8	-7,1	8,5	0,5	10,6	16,3	-1,4	11,8	-4,6	-15,6	13,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,9	1,0	8,3	7,8	9,6	6,8	6,8	7,0	8,1	8,1	5,3	8,2	9,3	8,0	7,4	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	10,0	22,8	7,4	14,0	11,7	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

Инфляция¹⁰

За период с 15 по 21 января 2022 года инфляция составила 0,22% при среднесуточном приросте цен на 0,032%¹¹. На продовольственные товары темпы роста цен увеличились до 0,21% (0,12% неделей ранее) за счет удорожания продуктов питания, за исключением овощей и фруктов (0,12% после околонулевого роста на 0,02%). Непродовольственная инфляция составила 0,18% при росте цен на автомобильный бензин на 0,14%. В секторе туристических и регулируемых услуг цены выросли на 0,16% (снижение на -0,01% неделей ранее) при удорожании услуг зарубежного туризма на 2,40%.

Потребительская инфляция с 15 по 21 января

1. За период с 15 по 21 января инфляция составила 0,22% после роста на 0,10% за период с 11 по 14 января (за 19–25 января 2021 г: 0,20%). Среднесуточный прирост цен (более репрезентативен в первые три недели января из-за сдвига периодов наблюдения) составил 0,032% после 0,025% за предыдущий отчетный период. В годовом выражении рост цен практически сохранился на уровне прошлой недели и по состоянию на 21 января составил 8,64% г/г (на 14 января 8,62% г/г).

2. На продовольственные товары цены выросли на 0,21% после роста на 0,12% неделей ранее. Среднесуточный прирост цен составил 0,030% после 0,025%. На продукты питания, за исключением плодоовощной продукции цены выросли на 0,12% после околонулевого роста на 0,02% неделей ранее. По широкому кругу социально значимых товаров рост цен сохраняется: на молоко и молочную продукцию 0,53%, масла и жиры 0,41%, макаронные и крупяные изделия 0,59%, сахар 0,71%. Вместе с тем снизились темпы роста цен на муку, на мясopодукты рост цен околонулевой (0,03% после снижения на -0,18%), при этом на свинину и мясо кур снижение цен продолжилось. На овощи и фрукты темпы роста цен практически сохранились на уровне прошлой недели 0,87% (0,88% неделей ранее).

3. Непродовольственная инфляция за отчетный период составила 0,18% (0,15% неделей ранее) за счет роста цен на легковые автомобили на 0,40% и бензин на 0,14%. Вместе с тем среднесуточный темп роста цен снизился – 0,026% после 0,037%. Замедлился рост цен на электро- и бытовые приборы, а на строительные материалы снижение цен возобновилось.

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг цены выросли на 0,16% (снижение на -0,01% неделей ранее). Ускорился рост цен на услуги зарубежного туризма (2,40% после роста на 0,42%), услуги гостиниц (0,12% после -0,02%) и санаторно-оздоровительные услуги (0,52% после -0,17%).

Мировые рынки

5. На неделе с 18 по 24 января на мировых рынках продовольствия выросла стоимость пшеницы в США и Франции (+4,1% и +5,0%), кукурузы (+3,6%), сахара-сырца (+0,8%), семян подсолнечника и подсолнечного масла (+0,8% и +3,3%), сои и соевого масла (+3,1% и +4,9%), свинины (+5,8%). Снизились цены на говядину (-1,8%). В целом за период с начала января темпы прироста цен продовольственных товаров существенно варьировались от -5,0% до +10,1%.

6. На мировых рынках удобрений на текущей неделе азотные и калийные удобрения подешевели (-5,3% и -0,7%), смешанные – подорожали (+2,2%), темпы изменения их стоимости с начала января составили от -15,3% до +2,2%.

7. На мировом рынке черных металлов фьючерсные цены на железную руду на Даляньской товарной бирже и ее спотовые цены продолжили расти (+7,6% за неделю и +10,5% с начала месяца). Импортные цены на металлолом в Турции и фьючерсные цены на арматуру на Лондонской бирже снизились (-1,2% и -0,2% за неделю, -0,5% и +0,1% с начала января).

¹⁰Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/file/3a2e07c2da6a66b32fa118890238823a/26012022.pdf>

¹¹С января Росстат проводит мониторинг цен по состоянию на пятницу (ранее – на понедельник), что позволит улучшить качество данных, в том числе за счет включения в наблюдение ярмарок и рынков выходного дня.

Таблица 20. Потребительская инфляция с 15 по 21 января (РОССТАТ)

	2022 год								21/20
	с начала января	17.01.2022	11.01.2022	11 - 17 января	4 - 10 января	декабрь (м/м)	ноябрь (м/м)	октябрь (м/м)	
Продовольствие									
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-3,8	272	283	-3,7	-1,0	-2,3	8,2	5,9	27,7
Пшеница (Новороссийск 12,5% FOB), долл./т	0,3	330	329	0,3	0,0	0,0	6,8	3,1	26,6
Пшеница (Франция Europex фьючерс), долл./т	-4,4	303	314	-3,5	-1,0	-4,9	5,8	9,4	28,9
Индекс пшеницы (Черное море FOB)	-1,7	338	338	0,1	-0,4	7,0	6,9	5,8	-
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	0,5	235	237	-0,8	-1,6	3,7	6,4	3,5	60,2
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	2,3	508	490	3,8	-2,8	-2,2	0,2	2,9	25,5
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа США фьючерс, №11), долл./т	-3,0	404	399	1,1	-4,9	-2,9	0,6	1,8	38,9
Семена подсолнечника (ЮАР фьючерс), долл./т	-5,4	682	707	-3,5	0,2	1,7	-1,6	7,8	59,0
Семена подсолнечника (Черное море FOB), долл./т	3,1	663	648	2,3	0,8	-2,2	0,7	14,0	52,4
Подсолнечное масло (Россия FOB), долл./т	-1,5	1350	1375	-1,8	-0,4	-3,3	0,9	9,0	63,2
Подсолнечное масло (Украина FOB), долл./т	-0,7	1360	1375	-1,1	0,4	-3,6	1,2	9,5	61,7
Соевые бобы СВТ (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	2,1	499	506	-1,5	-0,3	4,2	0,6	-3,7	44,3
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	3,3	1282	1298	-1,3	-0,4	-6,9	-3,1	6,8	85,6
Канадский рапс ICE (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-2,7	779	833	-6,4	0,9	-1,8	7,6	9,0	87,1
Рапсовое масло (Голландский FOB), долл./т	0,3	1824	1815	0,5	0,1	1,3	9,4	2,4	64,0
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	0,0	1320	1310	0,8	-0,8	-5,4	-0,7	10,9	73,5
Оливковое масло (Испания спот), долл./т	-0,3	3790	3771	0,5	0,3	2,5	-1,5	-3,5	47,1
Оливковое масло (Италия спот), долл./т	0,2	4308	4286	0,5	0,3	-1,3	-4,2	-1,7	59,3
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-2,5	3587	3573	0,4	-1,1	2,7	1,8	0,7	11,0
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-0,7	1784	1716	3,9	-2,2	3,3	-8,4	-5,0	54,0
Цельная курица (спот, МВФ), долл./кг	-	-	-	-	-	-	2,8	-2,5	-
Индекс продовольственных цен ФАО									
м/м	-	-	-	-	-	-0,9	1,3	3,1	-
г/г	-	-	-	-	-	23,1	27,8	31,4	28,1
Фруктовоовощная продукция									
Капуста	165,12	12,46	2,70	2,11	2,54	2,44			
Морковь	32,88	6,88	1,67	0,74	7,95	8,18			
Томаты	3,04	12,04	1,55	2,03	14,46	14,56			
Огурцы	9,01	10,85	1,18	0,59	5,44	5,99			
Яблоки	-4,99	2,03	0,47	0,62	2,83	2,94			
Картофель	52,38	2,72	0,40	0,34	6,91	7,06			
Лук	13,83	2,21	0,16	0,13	5,03	5,29			
Основные непродовольственные товары									
Автомобиль иностранный	15,59	2,03	0,51	0,16	1,12	1,00			
Медикаменты	3,97	0,39	0,27	0,00	1,23	0,52			
Бензин	-	0,72	0,14	0,06	-	0,95			
Автомобиль отечественный	19,85	2,46	0,02	0,14	2,68	2,24			
Строительные материалы	-	-0,29	-0,28	0,14	-	0,95			
*по сопоставимому перечню услуг									

Источник информации: РОССТАТ

Таблица 21. Мировые цены с 18 по 27 января (Агентство «БЛУМБЕРГ»)

	2022 год								21/20
	с начала января	24.01.2022	18.01.2022	18 - 24 января	11 - 17 января	декабрь (м/м)	ноябрь (м/м)	октябрь (м/м)	
Продовольствие									
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	3,9	294	283	4,1	-3,7	-2,3	8,2	5,9	27,7
Пшеница (Новороссийск 12,5% FOB), долл./т	0,3	330	330	0,0	0,3	0,0	6,8	3,1	26,6
Пшеница (Франция Euronext фьючерс), долл./т	0,4	318	303	5,0	-3,5	-4,9	5,8	9,4	28,9
Индекс пшеницы (Черное море FOB)	-2,8	335	336	-0,4	0,1	7,0	6,9	5,8	-
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	4,7	244	236	3,6	-0,8	3,7	6,4	3,5	60,2
Белый сахар (Мексиканская биржа фьючерс), долл./т	1,5	505	509	-0,9	3,8	-2,2	0,2	2,9	25,5
Сахар-сырец (Мексиканская биржа США фьючерс, №11), долл./т	-0,4	415	411	0,8	1,1	-2,9	0,6	1,8	38,9
Семена подсолнечника (ЮАР фьючерс), долл./т	-1,9	708	696	1,8	-3,5	1,7	-1,6	7,8	59,0
Семена подсолнечника (Черное море FOB), долл./т	3,9	668	663	0,8	2,3	-2,2	0,7	14,0	52,4
Подсолнечное масло (Россия FOB), долл./т	1,8	1395	1350	3,3	-1,8	-3,3	0,9	9,0	63,2
Подсолнечное масло (Украина FOB), долл./т	1,8	1395	1360	2,6	-1,1	-3,6	1,2	9,5	61,7
Соевые бобы СВТ (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	5,6	516	500	3,1	-1,5	4,2	0,6	-3,7	44,3
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	10,1	1366	1302	4,9	-1,3	-6,9	-3,1	6,8	85,6
Канадский рапс ICE (Мексиканская биржа фьючерс), долл./т	-1,9	786	768	2,3	-6,4	-1,8	7,6	9,0	87,1
Рапсовое масло (Голландский FOB), долл./т	-0,6	1809	1815	-0,3	0,5	1,3	9,4	2,4	64,0
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	3,8	1370	1320	3,8	0,8	-5,4	-0,7	10,9	73,5
Оливковое масло (Испания spot), долл./т	-1,1	3761	3760	0,0	0,5	2,5	-1,5	-3,5	47,1
Оливковое масло (Италия spot), долл./т	-1,8	4220	4274	-1,3	0,5	-1,3	-4,2	-1,7	59,3
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-5,0	3494	3559	-1,8	0,4	2,7	1,8	0,7	11,0
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	6,0	1903	1799	5,8	3,9	3,3	-8,4	-5,0	54,0
Цельная курица (spot, МВФ), долл./кг	-	-	-	-	-	-	2,8	-2,5	-
Индекс продовольственных цен ФАО									
млн	-	-	-	-	-	-0,9	1,3	3,1	-
т/т	-	-	-	-	-	23,1	27,8	31,4	28,1
Удобрения									
Калийные (хлорид калия), США spot, долл./т	-1,5	675	680	-0,7	0,0	0,2	1,8	11,5	125,2
Калийные (хлорид калия), Балтика spot, долл./т	0,0	220	220	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,4
Смешанные (моноаммоний фосфат), Бразилия spot, долл./т	2,2	920	900	2,2	1,1	6,6	10,2	7,2	105,7
Азотные (мочевина), Россия FOB, долл./т	-8,2	755	755	0,0	0,0	2,3	20,6	55,3	122,9
Азотные (мочевина), Египет spot, долл./т	-15,3	800	845	-5,3	0,0	1,7	20,3	55,4	103,9
Черные и цветные металлы									
Железная руда (Дальний фьючерс), долл./т	11,4	120	113	5,9	-0,2	12,8	-15,4	-11,3	32,4
Железная руда (импорт КНР spot), долл./т	9,5	125	114	9,2	-1,7	15,5	-25,2	-1,6	48,7
Металлолом (Турция), долл./т	1,7	468	470	-0,4	-0,2	-6,0	3,5	8,8	63,0
Металлолом (Россия), долл./т	-2,7	293	299	-2,1	-0,7	-6,0	12,5	-0,5	33,6
Арматура (Лондон), долл./т	-0,3	697	706	-1,2	-2,4	-3,7	2,5	5,8	53,9
Арматура (Черное море FOB), долл./т	0,4	710	705	0,7	-0,4	-3,2	6,4	3,0	58,1
Прокат горячекатаный (Черное море spot FOB), долл./т	0,7	770	770	0,0	1,3	-6,1	-0,4	-0,9	85,7
Прокат холоднокатаный (Черное море spot FOB), долл./т	0,6	905	905	0,0	0,6	-2,9	-1,2	-5,4	90,3
Алюминий (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т	7,9	3029	3025	0,1	0,9	2,1	-10,6	3,6	43,5
Медь (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т	0,1	9728	9676	0,5	0,1	-0,6	-0,7	3,4	50,0
Никель (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т	7,9	22404	22073	1,5	1,2	0,5	2,6	-0,3	33,2

Источник информации: агентство «БЛУМБЕРГ»

7.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ В ЯНВАРЕ-НОЯБРЕ 2021 ГОДА¹²

Индекс промышленного производства¹³ сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 114,4%, в январе-ноябре 2021 г. – 105,5%.

Таблица 22. Основные экономические и социальные показатели

	Ноябрь 2021г.	Ноябрь 2021г. в % к ноябрю 2020г.	Январь- ноябрь 2021г. в % к январю- ноябрю 2020г.	Справочно Январь- ноябрь 2020г. в % к январю- ноябрю 2019г.
Индекс промышленного производства ¹	-	114,4	105,5	98,7
Оборот розничной торговли, млн руб.	33647,9	97,9 ²	103,1 ²	100,0 ²
Объем платных услуг населению, млн руб.	9114,4	85,5 ²	95,7 ²	78,2 ²
Индекс потребительских цен	-	106,5	105,6 ³	104,1 ⁴
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁵	-	116,3	112,3 ³	101,3 ⁴
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек	5,1	24,3	50,6	в 2,5 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 Ноябрь 2021г. к декабрю 2020г.

⁴ Ноябрь 2020г. к декабрю 2019г.

⁵ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

Сельское хозяйство

Растениеводство. В хозяйствах всех категорий на 1 декабря 2021 г., по расчетам, зерновые и зернобобовые культуры (без кукурузы) обмолочены на площади 7273,4 гектар (на 3,8% меньше, чем на 1 декабря 2020 г.), что составляет 95,7% всех посевов зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы).

Зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) намолочено 12 997,3 тонны (в первоначально-приходованном весе), или на 9,6% меньше чем на аналогичную дату предыдущего года. Картофеля накопано 87 306,3 тонны (на 2,8% больше, чем на 1 декабря 2020 г.), собрано 46 561,1 тонн овощей открытого и защищенного грунта (на 26,4% больше).

Основная часть зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) (69,3%) выращена в сельскохозяйственных организациях, картофеля и овощей – в хозяйствах населения (90,2% и 82,2% соответственно).

На 1 декабря 2021 г. в сельскохозяйственных организациях сбор зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) с гектара сложился ниже уровня предыдущего года на 6,0% и составил 17,2 центнеров с 1 гектара.

Животноводство. На конец ноября 2021 г. поголовье крупного рогатого скота в сельскохозяйственных организациях, составило 5,6 тыс. голов (на 8,2% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 2,3 тыс. голов (на 9,8% меньше), поголовье свиней – 0,8 тыс. голов (на 49,6% меньше), птицы – 1375,0 тыс. голов (на 8,1% больше), овец и коз – 0,2 тыс. голов (на 4,9% больше).

В сельскохозяйственных организациях в ноябре 2021 г. по сравнению с ноябрем 2020 г., производство молока снизилось на 9,7%, производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 55,9%, яиц – на 1,4%. В январе - ноябре 2021 г. надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях

¹²Источник информации: <https://habstat.gks.ru/folder/66942?print=1>

¹³ Индекс промышленного производства исчисляется 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" на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

составил 2932 кг, что на 3,9% меньше уровня прошлого года, средняя яйценоскость кур-несушек снизилась по сравнению с январем-ноябрем 2020 г. на 2,4%.

В январе-ноябре 2021 г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) по сравнению с январем-ноябрем 2020 г. снизился удельный вес производства крупного рогатого скота с 44,3% до 34,1%, производства свиней - с 8,4% до 4,0%, увеличился с 47,1% до 61,0% удельный вес производства птицы.

Реализация продукции. В январе-ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась реализация сельхозорганизациями основных видов продукции растениеводства: зерна, картофеля и овощей (соответственно в 2,1 раза, на 65,5% и на 21,2%).

Отгрузка молока снизилась на 20,6%, реализация скота и птицы на убой (в живом весе) – на 23,4%, яиц увеличилась на 3,1% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных собственными силами, по виду экономической Деятельности «Строительство», в ноябре 2021 г. составил 10 452,4 млн. рублей, или 136,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. – 95 424,7 млн. рублей, или 117,6%.

Жилищное строительство. В ноябре 2021 г. построены 364 новых квартиры, в январе-ноябре 2021 г. – 3864 квартиры.

Оборот розничной торговли 33 647,9 млн. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 97,9% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. – 351.899,3 млн. рублей или 103,1%.

В ноябре 2021 г. оборот розничной торговли на 99,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 0,7% (в ноябре 2020 г. – 99,4% и 0,6% соответственно).

В ноябре 2021 г. **индекс потребительских цен** составил 101,0%, в том числе на продовольственные товары – 101,9%, непродовольственные товары – 100,6%, услуги – 100,2%.

В ноябре 2021 г. цены на **продовольственные товары** повысились на 1,9%. Стоимость **минимального набора продуктов питания** в среднем по краю в конце ноября 2021 г. составила 7 000,14 рубля в расчете на месяц. Цены на **непродовольственные товары** в ноябре 2021 г. выросли на 0,6%.

Цены и тарифы на **услуги** в ноябре 2021 г. повысились на 0,2%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в ноябре 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,3%, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 100,0%, обрабатывающих производств – 102,0%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 99,3%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организации в октябре 2021 г. составила 58 498 рублей и по сравнению с сентябрем 2021 г. уменьшилась на 1,6%.

В октябре 2021 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составила 323,5 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 14,6 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в октябре 2021 г. составило 338,1 тыс. человек.

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 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов»¹⁴ от 30.09.2021 г.

Прогнозные значения основных макроэкономических показателей приводятся в таблице ниже.

¹⁴Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/file/eb793522a934fad1e8c34b61fa0bba70/scenarnye_usloviya_2022.pdf

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

	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), долл. США за баррель					
базовый		66,0	62,2	58,4	55,7
консервативный	41,4	65,2	58,3	54,2	51,3
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый		73,6	72,1	72,7	73,6
консервативный	71,9	73,9	73,1	73,8	74,7
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый		5,8	4,0	4,0	4,0
консервативный	4,9	6,0	3,6	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый		4,2	3,0	3,0	3,0
консервативный	-3,0	3,9	2,5	2,6	2,7
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый		4,5	4,8	5,1	5,3
консервативный	-1,4	4,3	3,8	4,0	4,2
Промышленное производство, %					
базовый		4,2	3,3	2,4	2,2
консервативный	-2,1	4,2	2,8	1,8	2,2
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый		3,0	2,4	2,5	2,5
консервативный	-2,8	2,6	1,9	2,0	2,0
Реальная заработная плата, %					
базовый		3,1	2,4	2,5	2,5
консервативный	3,8	2,8	2,0	2,2	2,2
Оборот розничной торговли, %					
базовый		6,9	2,8	2,9	2,9
консервативный	-3,2	6,0	2,3	2,4	2,4
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый		454,7	486,0	491,4	499,7
консервативный	333,4	450,0	462,0	458,5	463,6
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый		290,0	300,9	313,4	325,8
консервативный	239,6	288,9	295,8	306,6	317,6

Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/>

7.1.4. Выводы

- Рост ВВП в ноябре продолжил ускоряться. К октябрю экономика выросла на 0,3% м/м (рост на 0,7% м/м в октябре, здесь и далее для темпов роста месяц к месяцу сезонность снята). В годовом выражении прирост ВВП в ноябре, по оценке, составил 5,2% г/г (после 4,8% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), по итогам января–ноября – 4,7% г/г.
- Динамика промышленного производства в ноябре 2021 г. ускорилась относительно ноября 2019 г. на 5,9% (2,0% в октябре), к ноябрю 2020 г. рост составил 7,0% г/г (7,4% г/г месяцем ранее). При этом выпуск промышленности, по оценке, по-прежнему уверенно превышает допандемический уровень (+4,3% в ноябре).
- Существенный положительный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск второй месяц подряд превышает допандемический уровень (в ноябре – на 2,1%, в октябре – 1,3%). Рост к ноябрю 2019 г. составил 2,2% (в октябре – 1,3% к октябрю 2019 года). К ноябрю 2020 г. добыча полезных ископаемых увеличилась на 10,2% г/г (11,1% месяцем ранее).
- Выпуск обрабатывающей промышленности в ноябре превысил допандемический уровень, по оценке, на 6,7% (в среднем с начала года – на 4,0%, в том числе 5,5% в октябре), к аналогичному месяцу 2019 г. рост составил 9,2% (в годовом выражении: 5,3% г/г).
- За период с 15 по 21 января 2022 года инфляция составила 0,22% при среднесуточном приросте цен на 0,032%. На продовольственные товары темпы роста цен увеличились до 0,21% (0,12% неделей ранее) за счет удорожания продуктов питания, за исключением овощей и фруктов (0,12% после околонулевого роста на 0,02%). Непродовольственная инфляция составила 0,18% при росте цен на автомобильный бензин на 0,14%.
- Основные итоги Хабаровского края: Индекс промышленного производства сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 114,4%, в январе-ноябре 2021 г. – 105,5%. В ноябре 2021 г. построены 364 новых квартиры, в январе-ноябре 2021 г. – 3864 квартиры. В ноябре 2021 г. индекс потребительских цен составил 101,0%, в том числе на продовольственные товары – 101,9%, непродовольственные товары – 100,6%, услуги – 100,2%.

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

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны: жилая; общественно-деловая; производственная; инженерных и транспортных инфраструктур; рекреационная; сельскохозяйственного использования; специального назначения; военных объектов; иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

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

4. недвижимость социально-культурного назначения:

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

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

7.2.2. Цены на недвижимость в Хабаровском крае¹⁵

Рынок недвижимости в 2021 году из-за пандемии во многом повторяет ситуацию 2020-го. За октябрь средний показатель стоимости квадратного метра жилья в Хабаровске вырос на 2,11% (2 305,1 рубля) и составил к концу месяца 111 571,64 рубля.

В среднем по городу ростом стоимости квадратного метра отметились квартиры всех размеров, но наиболее значительно он подорожал у «однушек» (свыше 4%).

У двухкомнатных квартир новой планировки метры подорожали ближе к центру (2,3%) и на окраинах (7,9%), а у трехкомнатных — в центре (3,2%) и в средней отдаленности (8,5%).

Самое дорогое жилье по-прежнему предлагается на продажу в сегменте однокомнатных квартир новой планировки в центре со средним показателем 148 тысяч 670 рублей. А рекордно высокие цены, превышающие 280 тысяч рублей за каждый квадратный метр, запрашивают в трехкомнатной квартире нового дома на улице Комсомольской.

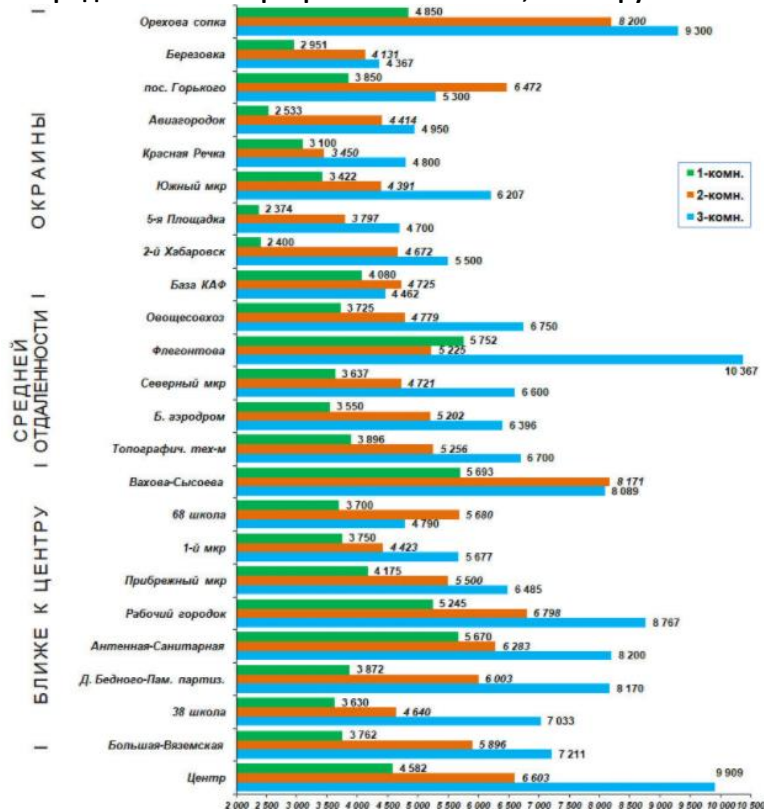
Несмотря на активный рост средних показателей стоимости квадратного метра по городу, в отдельных сегментах все-таки было отмечено снижение цен. В первую очередь следует отметить уменьшение стоимости «квадратов» у одно- и двухкомнатных квартир новой планировки в центре (–3,3% и –7,7% соответственно). На окраинах у одно- и трехкомнатных квартир новой планировки цены тоже снизились (–1,2% и –2,3% соответственно). Меньше стали запрашивать за «квадраты» трехкомнатных квартир новой планировки ближе к центру (–2,3%).

Начали уступать в ценах за «квадрат» в центре продавцы одно- и двухкомнатных «брежневок» (–3% и –0,9% соответственно) и трехкомнатных «хрущевок» (–4%).

На окраинах дешевле стали квадратные метры у одно- и двухкомнатных квартир улучшенной планировки и у двух- и трехкомнатных «хрущевок» (в среднем на 2,4%).

По-прежнему самые дешевые квадратные метры предлагаются на продажу в сегменте трехкомнатных «сталинок» на окраинах по средней цене 57 тысяч 122 рубля. Высокие цены в этом сегменте формируются за счет жилья в трехэтажных капитальных домах, которые были построены в середине прошлого века промышленными предприятиями для своих рабочих. Они уравновешены предложениями с ценой менее 30 тысяч рублей за «квадрат». Это квартиры в деревянных двухэтажных домах, которые сегодня многими оцениваются как бараки.

Рисунок 2. Средняя цена предложения квартир на 01.11.2021 г., в тыс. рублей



Многолетние наблюдения показывают, что в ноябре темп роста рынка несколько замедляется

¹⁵ <https://www.dvnovosti.ru/khab/2021/11/08/135771/>

относительно предыдущего месяца, но при этом остается достаточно высоким. Нет оснований предполагать, что нынешний год станет исключением. Тем более что он во многом копирует 2020-й. Видимо, сказывается ситуация с коронавирусной инфекцией, которая повторяется только на более высоком уровне.

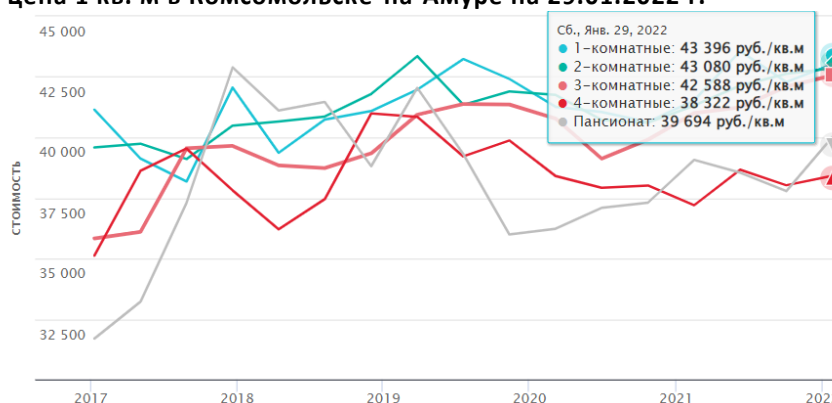
Вторая волна пандемии пришлось на ноябрь-декабрь 2020-го, в этом году мы наблюдаем четвертую волну, но на более высоком уровне по количеству заболеваний. Поэтому можно ожидать снижение средней стоимости квадратного метра в Хабаровске в наступившем месяце относительно октября на 0,2–0,5%, но при этом маловероятно, что основной показатель рынка недвижимости опустится к концу месяца ниже 111 тысяч рублей. В конце года рынок может опять взять высокий темп и перевалить к новогодним каникулам за отметку в 112 тысяч рублей за «квадрат».

Интересно, что некоторые риелторы отмечают - стоимость жилья в последнее время начала падать на фоне коронакризиса и локдауна.

Напомним, что Росавиация не позволяет ввести в эксплуатацию жилой комплекс "Восточный" в Хабаровске из-за юридических проволочек. К решению вопроса подключились представители администрации города, Госдумы и полпредства ДФО. В итоге вопрос удалось сдвинуть с мертвой точки.

Цены на недвижимость в Комсомольске-на-Амуре в 2022 г.

Рисунок 3. Средняя цена 1 кв. м в Комсомольске-на-Амуре на 29.01.2022 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 январе 2022 года

Оценщиком были исследованы объекты по продаже вторичной недвижимости (жилых двухкомнатных квартир) в рп. Солнечном, Хабаровского края, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к продаже на открытом рынке по состоянию на январь 2022 года. Анализ цены предложения за 1 кв. м общей площади сходных с оцениваемыми объектами может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 24. Анализ цены предложений по продаже

№ п/п	Материал стен	Этаж	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена за объект, руб.	Цена за кв. м, руб.
1	Кирпич	5/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/258394800/	44,80	1 400 000	31 250
2	Кирпич	5/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9В	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/269475874/	44,60	1 300 000	29 148
3	Кирпич	1/9	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/268965152/	41,70	1 270 000	30 456
4	Кирпич	4/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.25	https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy_kvartiry/2-k_kvartira_495_m_45_et_2195352384	49,50	1 500 000	30 303

№ п/п	Материал стен	Этаж	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена за объект, руб.	Цена за кв. м, руб.
5	Кирпич	3/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/265057796/	44,00	1 150 000	26 136
6	Кирпич	2/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.20	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/269475869/	48,10	1 700 000	35 343
7	Кирпич	4/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.20	https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy/kvartiry/2-k_kvartira_52m_79et_2229765839	52,00	1 450 000	27 885
8	Кирпич	4/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.8В	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-3971231740	44,5	1 270 000	28 539
9	Кирпич	2/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.24	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-4159229323	48,5	1 500 000	30 928
10	Кирпич	3/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.37	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-4065246696	42	750 000	17 857
Нижняя граница							17 857
Верхняя граница							35 343
Среднее значение							28 785

Источник информации: Расчеты Оценщика

Как показал анализ, стоимость предложения продажи вторичной недвижимости (жилых двухкомнатных квартир) в рп. Солнечный варьируется от 17 857 до 35 343 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 28 785 руб. /кв. м. Далее в расчетах будет использована часть подобранных ofert, как наиболее сопоставимая по своим основным количественным и качественным характеристикам с объектом оценки.

Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки

Таблица 25. 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 январе 2022 г., руб./кв. м	Диапазон цены продажи жилых квартир в январе 2022 г. о данным сайтов (www.domofond.ru) составила от 17 857 до 35 343 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 выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на полгода и более.

Условия рынка (скидки к ценам предложений).

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.¹⁶

Таблица 26. 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-zdaniy-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

¹⁶Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/231-korrektirovki-kvartir-opublikovano-15-10-2021-g/2582-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2021>

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 27. 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:

- Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).
- Юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ГЛАВА 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ

При выполнении данной работы Оценщик руководствовался 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 обязательствам, 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 выгоды 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:

- (а) методы оценки по приведенной стоимости;
- (б) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертонна или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- (с) 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:

- (а) оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства.
 - (б) ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств.
 - (с) 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).
 - (д) цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск).
 - (е) другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах.
 - (ф) 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 доходов от его коммерческого использования. То есть, справедливая стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования помещения с учетом в перспективе ее перепродажи (реверсии).

На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, т.е. время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости. Арендные платежи

очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления. После чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевым относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина реверсии. На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

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

Второй метод, используемый в рамках доходного подхода - метод дисконтированных денежных потоков - определяет стоимость недвижимости как сумму текущих стоимостей будущих доходов путем 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 заплатит 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.¹⁷ 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.

¹⁷Оценка 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 ПОДХОДА

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

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

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

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

Выбор сопоставимых объектов

В ходе анализа рынка вторичного жилья в рп. Солнечный были выбраны сопоставимые объекты, характеристики которых, и расчет справедливой стоимости 1 кв. м Объекта оценки при использовании сравнительного подхода представлены в ниже следующих таблицах.

Таблица 28. 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://habarovsk.cian.ru/sale/flat/258394800/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/269475874/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/269475869/	https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy_kvartiry/2-k_kvartira_495_m_45_et_2195352384	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/265057796/
Телефон	тел. +7 962 586-75-63	тел. +7 962 586-75-63	тел. +7 962 587-67-63	тел. 8 984 290-47-24	тел. +7 962 587-61-57
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9В	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.20	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.25	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5
Материал стен	Кирпич	Панель	Кирпич	Панель	Кирпич
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Изолированность комнат	Смежные	Смежные	Изолированные	Изолированные	Изолированные
Общая площадь квартиры, кв. м	44,80	44,60	48,10	49,50	44,00
Общая площадь кухни, кв. м	5,30	5,20	7,00	7,00	5,40
Наличие балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный
Этаж / этажность в доме	5/5	5/5	2/5	4/5	3/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Нет	Нет	Нет	Есть
Тип отделки	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта
Цена предложения, руб.	1 400 000	1 300 000	1 700 000	1 500 000	1 150 000

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	31 250	29 148	35 343	30 303	26 136

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:

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

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

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

Π_i, \dots, Π_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.¹⁸

Таблица 29. Значения корректировки на торг для жилых квартир

№	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>

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные,

¹⁸Источник 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>

- 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. 169, табл. 72, 73.

Таблица 30. Значение коэффициентов корректировок на общую площадь жилых квартир, данные, усредненные по городам России

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог					
Площадь, кв.м		<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		аналог					
Площадь, кв.м		<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	0,88	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 №№ 1, 2, 3, 4, 5 находится в диапазоне 40-50 кв. м корректировка на общую площадь 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 элемента сравнения – материал стен жилого дома определен с помощью данных «Справочника оценщика недвижимости – 2020. «Квартиры» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2020 г., стр. 156.

Таблица 31. Значение коэффициентов корректировок на материал стен жилого дома, данные, усредненные по городам России

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жильё советской постройки, 3. Массовое современное жильё		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 №№ 1, 3, 5 сопоставимы по данному критерию сравнения материал стен жилых домов - кирпич, поэтому корректировка не вводилась.

Объекты-аналоги №№ 2, 4 стены жилых домов панельные, корректировка на материал стен 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 32. Значение коэффициентов корректировок на этаж расположения жилых квартир, данные, усредненные по городам России

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жильё советской постройки, 3. Массовое современное жильё		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 объекты-аналоги №№ 3, 4, 5 расположены на средних этажах, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 1, 2 расположены на последних этажах, корректировка составит: 1,06 или (6%).

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

У Объекта оценки и объектов-аналогов есть балконы, поэтому корректировка на наличие балкона 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 33. Значение коэффициентов корректировок на площадь кухни жилых квартир, данные, усредненные по городам России

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 №№ 1, 2, 3, 4, 5 находится в диапазоне от 3 до 7 кв. м, корректировка не требуется.

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.

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

Таблица 34. Значение коэффициентов корректировок на количество и тип санузлов жилых квартир, данные, усредненные по городам России

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	совмещен- ный 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 №№ 3, 4 имеют раздельный санузел, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3 имеют совмещенный санузел, корректировка составит: 0,99 или (-1%).

Корректировка на изолированность комнат

Корректировка на изолированность комнат вводится на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Квартиры» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»), Нижний Новгород, 2020 г.) автор Лейфер Л.А., стр. 234.

Таблица 35. Значение коэффициентов корректировок на изолированность комнат жилых квартир, данные, усредненные по городам России

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	1,02
	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 №№ 1, 2 имеют смежные комнатами, корректировка не требуется. У объектов-аналогов №№ 3, 4, 5 комнаты изолированные, поэтому вводится корректировка: 0,93 или (-7%).

Корректировка на наличие лифта

Корректировка на наличие / отсутствие лифта определена на основании данных, представленных на портале Statrielt на 01.10.2021 г.¹⁹

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся отсутствием/наличием действующих и нормально эксплуатируемых мусоропровода или лифта в многоквартирном доме.

Таблица 36. Значения корректировки на наличие / отсутствие лифта для жилых квартир

№	Параметр, соотношение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Лифт (отсутствие/наличие)	0,92	0,97	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/>

У Объекта оценки и объектов-аналогов в жилых домах нет лифтов, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели

Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели определена на основании данных, представленных на портале Statrielt на 01.10.2021 г.²⁰

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений 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 наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

¹⁹Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/231-korrektirovki-kvartir-opublikovano-15-10-2021-g/>

²⁰Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/231-korrektirovki-kvartir-opublikovano-15-10-2021-g/>

Таблица 37. Значения корректировки на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели для жилых квартир

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,00	1,04	1,02

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/231-korrektirovki-kvartir-opublikovano-15-10-2021-g/>

Объект оценки и объекты-аналоги №№ 2, 3, 4 оцениваются и реализуются без бытовой техники и мебели, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 1, 5 реализуются с бытовой техникой и мебелью, корректировка составит: $1/1,02-1=-0,02$ или (-2%).

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 38. Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Состояние отделки объекта	объект-аналог						
	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
Требуется капитальный ремонт	-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
Требуется 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

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 соответствует уровню современный ремонт, состояние отделки объектов-аналогов №№ 1, 2, 3 соответствует уровню современный ремонт²¹, корректировка на состояние отделки не требуется.

Состояние отделки объектов-аналогов №№ 4, 5 соответствует уровню требует косметического ремонта²², корректировка составит (4 403 руб./кв. м).

Итоговая справедливая стоимость 1 кв. м, определяется, как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Удельный вес каждого объекта-аналога в итоговой стоимости 1 кв. м, определяется Оценщиком исходя из степени схожести объектов-аналогов и объекта оценки.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от общей валовой коррекции по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где}$$

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма общей валовой коррекции по всем использованным объектам-аналогам;

M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Ниже приведены расчёты справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом.

²¹ Информация уточнена у представителя собственника.

²² Информация уточнена у представителя собственника.

Таблица 39. 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	Права собственности
Источник информации	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/258394800/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/269475874/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/269475869/	https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy_kvartiry/2-k_kvartira_495_m_45_et.2195352384	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/265057796/	
Телефон	тел. +7 962 586-75-63	тел. +7 962 586-75-63	тел. +7 962 587-67-63	тел. 8 984 290-47-24	тел. +7 962 587-61-57	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9В	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.20	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.25	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Ленина, д.22А, кв.75
Материал стен	Кирпич	Панель	Кирпич	Панель	Кирпич	Кирпич
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Изолированность комнат	Смежные	Смежные	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Смежные
Общая площадь квартиры, кв. м	44,80	44,60	48,10	49,50	44,00	40,40
Общая площадь кухни, кв. м	5,30	5,20	7,00	7,00	5,40	4,90
Наличие балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	5/5	5/5	2/5	4/5	3/5	4/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Нет	Нет	Нет	Есть	Нет
Тип отделки	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Современный ремонт
Цена предложения, руб.	1 400 000	1 300 000	1 700 000	1 500 000	1 150 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	31 250	29 148	35 343	30 303	26 136	
Корректировка на торг (К1)	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	

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
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%	
Дата	Выставлен на продажу в январе 2022 г.	Выставлен на продажу в январе 2022 г.	Выставлен на продажу в январе 2022 г.	Выставлен на продажу в январе 2022 г.	Выставлен на продажу в январе 2022 г.	02.02.2022 г.
Корректировка на дату продажи, (К4)	0%	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9В	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.20	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.25	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Ленина, д.22А, кв.75
Корректировка на местоположение, (К5)	0%	0%	0%	0%	0%	
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Корректировка на функциональное назначение объекта, (К6)	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая площадь квартиры, кв. м	44,8	44,6	48,1	49,5	44	40,4
Корректировка на площадь, (К7)	0%	0%	0%	0%	0%	
Материал стен	Кирпич	Панель	Кирпич	Панель	Кирпич	Кирпич
Корректировка на материал стен, (К8)	0%	10%	0%	10%	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	5/5	5/5	2/5	4/5	3/5	4/5
Корректировка на этаж расположения, (К10)	6%	6%	0%	0%	0%	

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
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	5,3	5,2	7,0	7,0	5,4	4,9
Корректировка на площадь кухни, (К12)	0%	0%	0%	0%	0%	
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный	Раздельный
Корректировка на тип санузла, (К13)	-1%	-1%	0%	0%	-1%	
Изолированность комнат	Смежные	Смежные	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Смежные
Корректировка на изолированность комнат, (К14)	0%	0%	-7%	-7%	-7%	
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие лифта, (К15)	0%	0%	0%	0%	0%	
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Нет	Нет	Нет	Есть	Нет
Корректировка на наличие мебели и бытовой техники, (К16)	-2%	0%	0%	0%	-2%	
Общая процентная поправка	3%	15%	-7%	3%	-10%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб./кв. м	32 188	33 520	32 869	31 212	23 522	
Тип отделки	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Современный ремонт
Корректировка на техническое состояние помещений, руб./кв. м (К17)	-	-	-	4 403	4 403	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб./кв. м	32 188	33 520	32 869	35 615	27 925	
Количество корректировок	4	4	2	4	5	

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Весовые коэффициенты	0,197	0,197	0,224	0,197	0,184	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	6 341	6 603	7 363	7 016	5 138	
Коэффициент Вариации	7,78%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	32 461					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	1 311 424					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.	1 311 000					

Источник информации: Расчеты Оценщика

Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Он вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\%$$

где

V - искомый показатель,

σ - среднее квадратичное отклонение,

\bar{X} - средняя величина.

Итоговая справедливая стоимость 1 кв. м, определяется, как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, если полученное значение коэффициента вариации выше 10%, но не превышает 33%, то изменчивость вариационного ряда принято считать средней. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Для полученных данных отношение среднеквадратичного отклонения к математическому ожиданию составило 7,78%, это меньше 10%, поэтому изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной.

Таким образом, выборка близка к однородной и ее можно использовать для определения средневзвешенного показателя удельной стоимости.

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 40. Данные по трем подходам оценки

Подходы	Полученная справедливая стоимость в рамках подходов, руб.
Сравнительный подход	1 311 000
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 41. Определение итоговой справедливой стоимости жилой квартиры

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 40,4 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Ленина, д.22А, кв.75, кадастровый номер: 27:14:0010101:637	1 311 000
Итоговая величина справедливой стоимости жилой двухкомнатной квартиры, на дату оценки 02.02.2022года, руб.		1 311 000

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 $D(x)$.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - M(x))^2} \cdot 23$$

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.

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.

²³ «Ведение в теорию оценки недвижимости» под редакцией В.С. Болдырева, А.С. Галушкина, А.Е. Федорова, М.:1998 г. (стр. 152)

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

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

Приложение 1

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru**RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY**6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru**ПОЛИС****к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2096677115**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 27 » Декабрь 2021 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «АНАЛИТИЧЕСКИЙ КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» Юридический адрес: 125057, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 9 ИНН: 7710277867 тел. (495) 775-28-18 р/с 40702810601990000336 банк АО «АЛЬФА- БАНК» БИК 044525593
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 31.12.2021г. по 24 часа 00 минут 30.12.2022г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 31.12.2021 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	89 063 (Восемьдесят девять тысяч шестьдесят три) рубля
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2096677115 от 31.12.2021 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Родионовский Сергей Леонидович Код 337495

Экземпляр Полиса страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. Директор Чойков А.Ф.

Страховщик

М.П. Директор Р-64 Родионовский С.Л.

По Доверенности №№ РГ-Д-12927/21 года от 27.12.21



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 КПП 772501001
www.absolutins.ru

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-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Королева Татьяна Вячеславовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Московская обл., г. Истра, ул. Главного конструктора В.И.Адаьско, 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 находится 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.

М.П.
«06» апреля 2021г.

(Потапова Е.Ю.)

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



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



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.

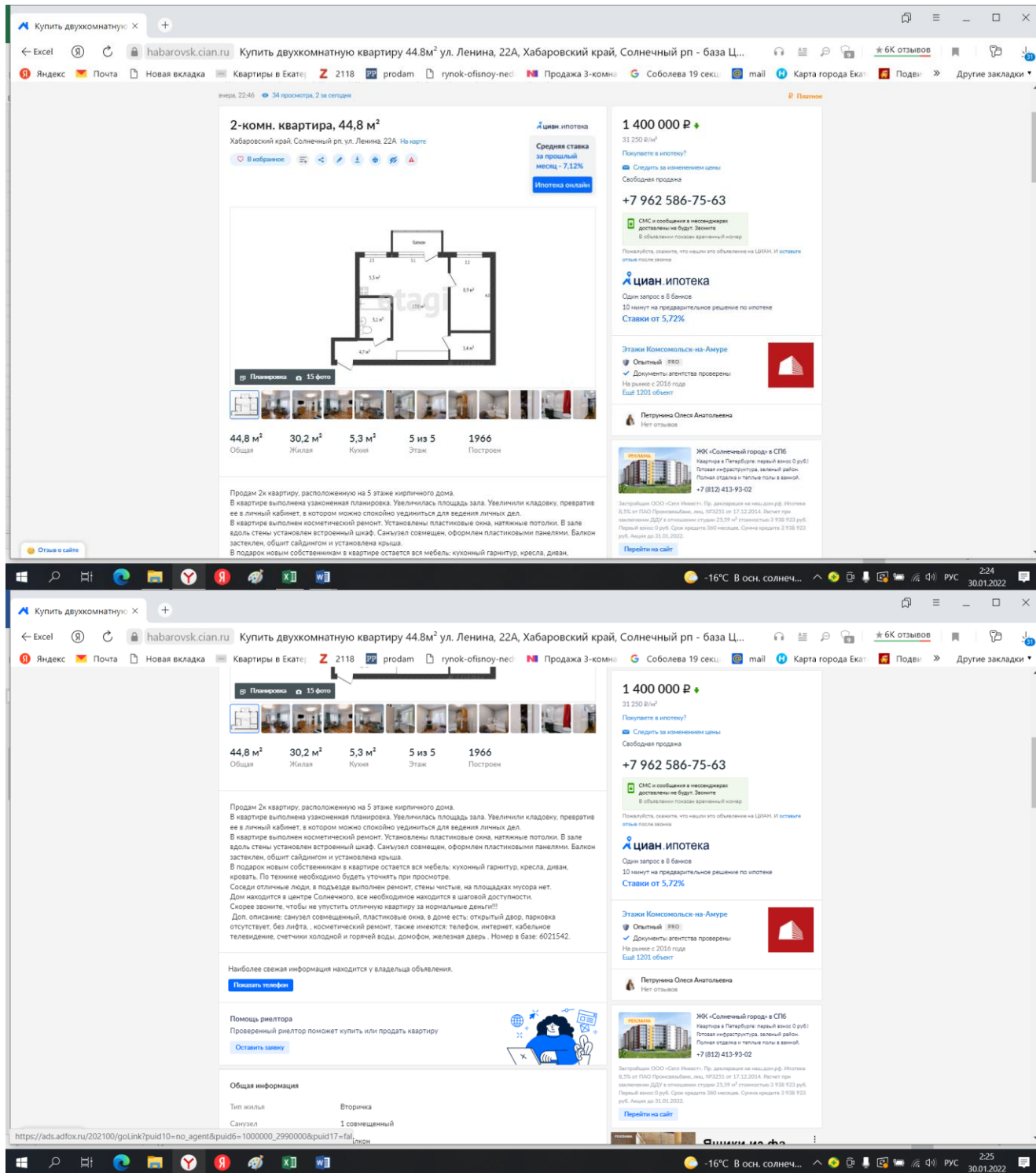
АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «6», Т3 № 672.

Приложение 2

ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

Скриншоты объектов-аналогов

Объект-аналог №1



<https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/258394800/>

Объект-аналог №2

2-комн. квартира, 44,6 м²
 Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Парковая, 9В. На карте

Ваша реальная ипотечная ставка

1 300 000 Р
 29 148 Вт/м²

Платите в ипотеку?
 Следи за изменением цены
 Свободная продажа

+7 962 586-75-63

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Попытка, возможно, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставьте ссылку после звонка

ЦИАН ИПОТЕКА
 Один запрос в 8 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 5,72%

Этажи Комсомольск-на-Амуре
 Опытный ИРРО
 Документы агентства проверены
 Не ранее с 2016 года
 Ещё 1201 объект

Петрухина Олеся Анатольевна
 Нет отзывов

Уточните причину
 Не интересует
 Уже приобретено
 Выкупили часто
 Перепрочитайте контент

Объявление скрыто
 Мы используем ваши ответы, чтобы подбирать для вас персональную рекламу

В продаже уютная и светлая двухкомнатная квартира с хорошим косметическим ремонтом, расположенная на пятом этаже пятиэтажного панельного дома! в квартире все окна пластиковые, балкон застеклен пластиковыми рамами с внутренней отделкой, межкомнатные двери заменены, установлена новая входная дверь.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
 +7 962 586-75-63

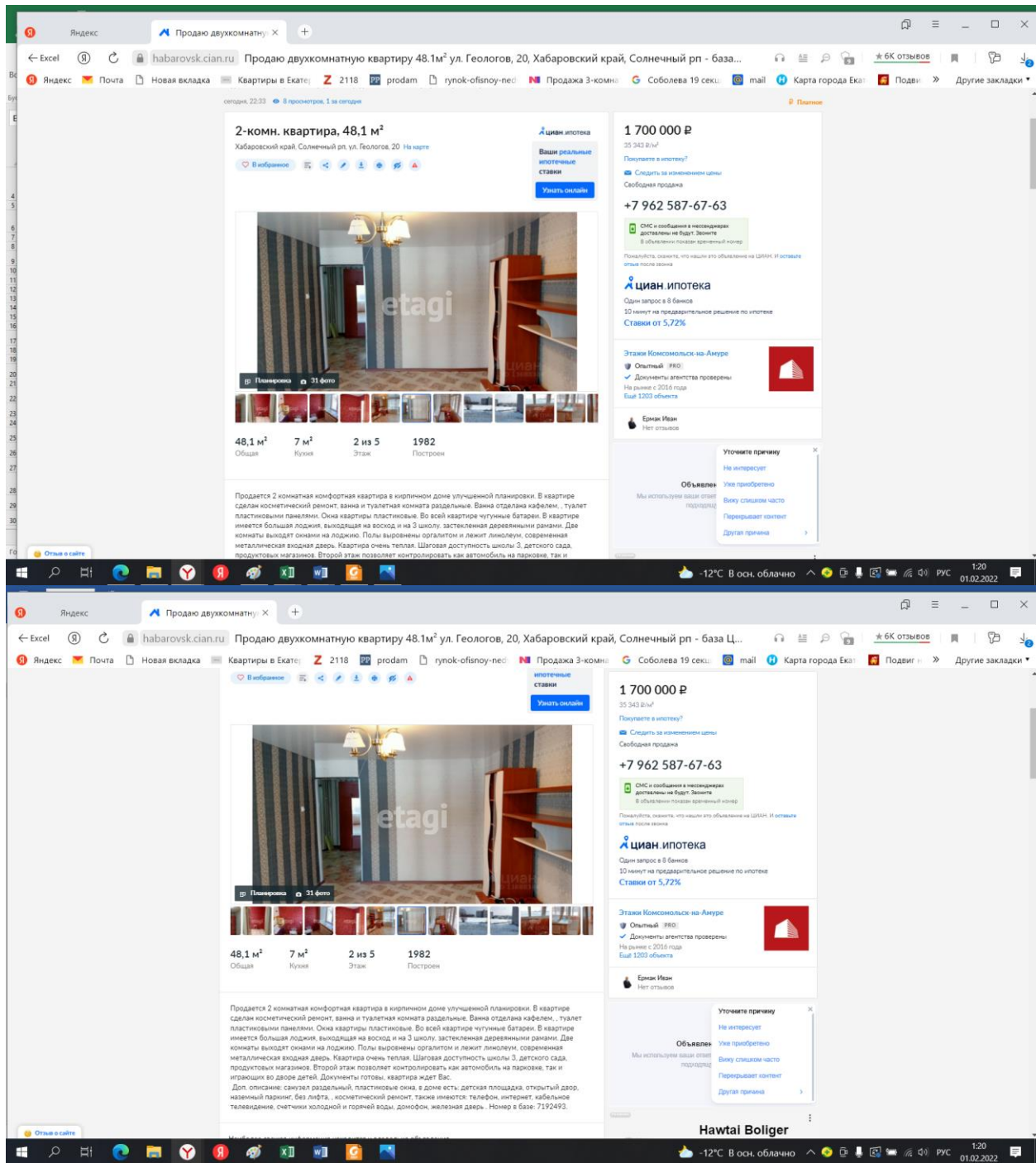
Помощь риелтора
 Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру
 Оставить заявку

Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Санузел	1 раздельный
Балкон/лоджия	1 балкон

https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/269475874/

Объект-аналог №3



<https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/269475869/>

Объект-аналог №4

2-к. квартира, 49,5 м², 4/5 эт. на продажу в Солнечном | Купить квартиру | Авито

2-к. квартира, 49,5 м², 4/5 эт.

1 500 000 ₽
30 303 ₽ за м²

Регистрация бизнеса онлайн за 0 ₽
Подробнее

8 984 290-47-24

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Риэлторская компания "СТИМУЛ"
Агентство
На Авито с марта 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Екатерина Николаева

№ 2195352384, ☎ 1773 (+4)

О квартире

Количество комнат: 2	Балкон или лоджия: лоджия
Общая площадь: 49,5 м²	Балкон или лоджия: лоджия
Площадь кухни: 7 м²	Тип комнат: изолированные
Жилая площадь: 37 м²	Способ продажи: свободная
Этаж: 4 из 5	

Хорошая цена
Независимая оценка Авито

Хорошая цена — соответствует рыночной
Независимая оценка Авито, на которую не может повлиять продавец

Заниженная — Хорошая — Высокая

1 447 040 ₽ — 1 600 560 ₽

В оценке учитываются данные о квартире, доме и районе
Год постройки, расположение, ремонт и еще 12 параметров

Расположение
Хабаровский край, Солнечный р-н, рабочий пос. Солнечный, ул. Ленина, 25

Скрыть карту

https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy/kvartiry/2-k_kvartira_495_m_45_et_2195352384

Объект-аналог №5

The screenshot displays a real estate listing on the website habarovsk.cian.ru. The main title is "2-комн. квартира, 44 м²" (2-room apartment, 44 m²) located in Khabarovsk, Solnechny district, Parkovaya street, 5. The listing features a floor plan showing a living area of 44 m², a kitchen of 6 m², and three rooms on the 5th floor. The apartment is built in 1969. The price is listed as 1,150,000 rubles. The listing includes a contact number +7 962 587-61-57 and mentions that the agent has been on the market since 2016. The listing also includes a section for "Общая информация" (General information) and a "Зубные импланты с пожизненной" (Dental implants with lifetime) advertisement at the bottom.

2-комн. квартира, 44 м²
 Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Парковая, 5 На карте

44 м² Общая
 6 м² Кухня
 3 из 5 Этаж
 1969 Построен

1 150 000 Р

+7 962 587-61-57

Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 балкон

Зубные импланты с пожизненной

<https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/265057796/>

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
10.01.2022г.			
Кадастровый номер:		27:14:0010102:1694	
Номер кадастрового квартала:		27:14:0010101	
Дата присвоения кадастрового номера:		05.02.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер 27-27-03/008/2010-048	
Местоположение:		Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 21, кв. 16	
Площадь, м2:		28.6	
Назначение:		Жилое	
Наименование:		Квартира	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 3	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость, руб:		323537.79	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		27:14:0010101:2805	
Виды разрешенного использования:		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	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Прокопенко Анастасия Сергеевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Публичное акционерное общество "Русолово", 7706774915	
полное наименование должности		Государственный регистратор	инициалы, фамилия
М.П.		подпись	И.О. Селегин
		М.П.	

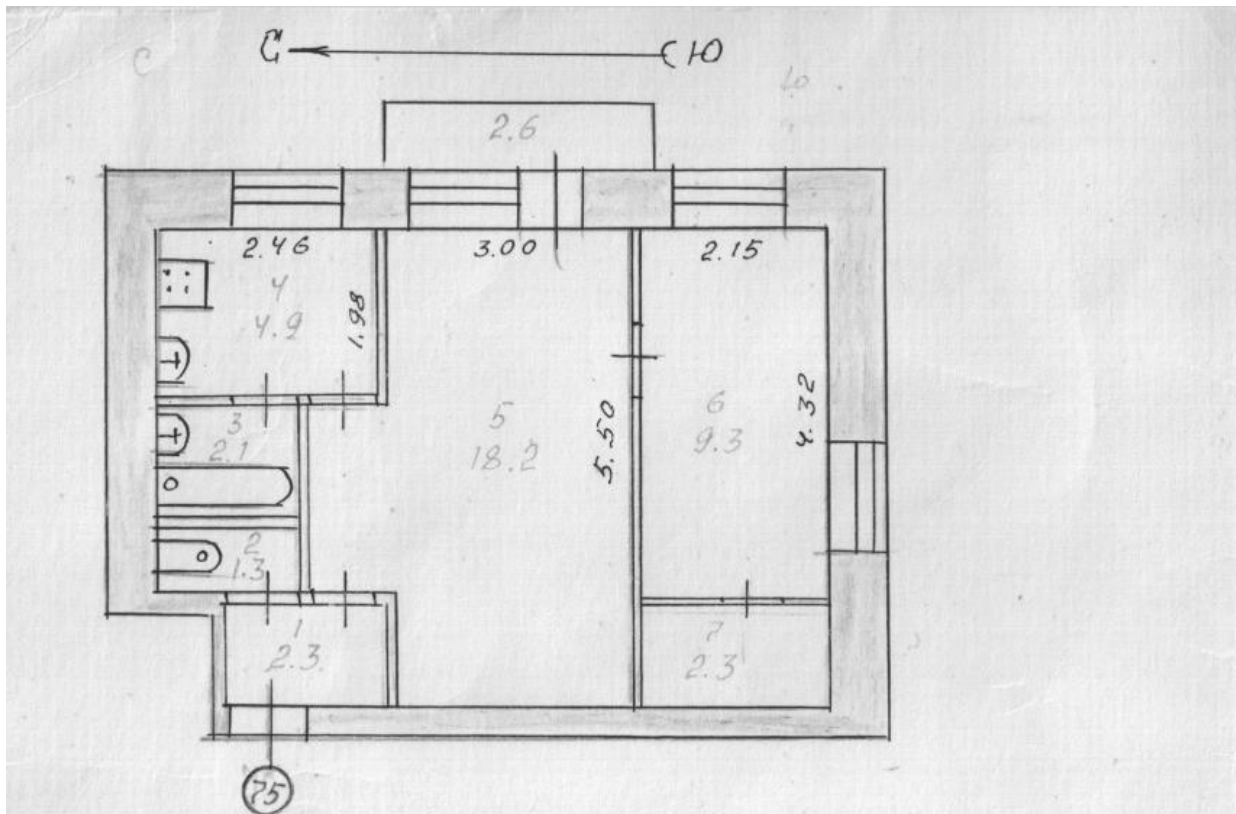
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
10.01.2022г.			
Кадастровый номер:		27:14:0010102:1694	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Публичное акционерное общество "Русолово", ИНН: 7706774915, ОГРН: 1127746391596
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 27:14:0010102:1694-27/022/2022-2 10.01.2022 09:44:32
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи, выдан 27.12.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	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:	отсутствуют	

Государственный регистратор

	подпись	инициалы, фамилия
М.П.	И.О. Салегин	
М.П.	М.П.	М.П.



Восстановительная стоимость дома в ценах 1969 года - 447 768 руб.

Процент износа дома по данным инвентаризации 1991 года - 30%

Действительная стоимость дома в ценах 1969 года - 313 438 руб.

Общая площадь дома - 3050.8 м²

Год постройки - 1966 г.

МЭИ	Комсомольское-на-Амуре бюро технической инвентаризации		РСФСР
Объект	План квартиры № 75 дома № 229 ул. Ленина, пос. Солнечный		
Заказчик:	Цыплакова Т. Г.		М 1:100
Дата	Исполнители	Фамилия	Подпись
20.02.92 г.	Тех. инв.	Новгородцева М. Шорей,	
	Инв. инв.	Доровская Н. Н.	
	Нач. бюро	Володыкина Н. Г.	

Экспликация

1. коридор	2.3	2.3
2. санузел	1.3	1.3
3. ванная	2.1	2.1
4. кухня	4.9	4.9
5. жилая	18.2	18.2
6. жилая	9.3	9.3
7. кладовая	2.3	2.3
Итого:	40.4	27.5 12.9

жилая площадь - 27.5 м^2

общая полезная площадь - 40.4 м^2

Потребительские свойства квартиры
этаж - 4^{ый}

ориентация квартиры - окна на две
стороны

санузел - раздельный

площадь кухни - 4.9 м^2

изолированность - комнаты смежные

балкон - 2.6 м^2

высота потолков - 2.5 м

наличие вспомогательных помещений -
кладовая

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 78 стр.

Генеральный директор

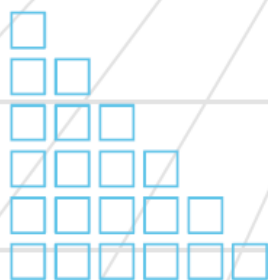
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»



Попков Алексей Владимирович

Консультационная группа
ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ
с 1990 года

Москва, Новоспасская, 9



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

