

# **ОТЧЁТ**

**№ 01/ДС № 182/Д(У)-001-0404**

**от 18.05.2022 г.**

**об оценке объектов недвижимости,  
расположенных:**

**Хабаровский край, р-н Солнечный,  
рп. Солнечный, ул. Геологов, д.18, кв.47;**

**Хабаровский край, р-н Солнечный,  
рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7;**

**Хабаровский край, р-н Солнечный,  
рп. Солнечный, ул. Ленина, д.20, кв.58**

**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.....	7
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	7
1.6. Вид определяемой стоимости .....	7
ГЛАВА 2. Задание на оценку .....	9
ГЛАВА 3. Сведения о заказчике оценки, исполнителе и оценщике .....	12
3.1. Сведения о независимости Оценщика .....	13
3.2. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор ..13	
3.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки .....	13
ГЛАВА 4. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.....	14
ГЛАВА 5. Применяемые стандарты оценки.....	16
ГЛАВА 6. Описание объекта оценки.....	17
6.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	17
6.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	17
6.3. Местоположение объекта оценки .....	19
6.4. Идентификация объекта .....	21
6.5. Анализ прав на оцениваемый объект.....	26
6.6. Фотографии Объекта оценки .....	27
ГЛАВА 7. АНАЛИЗ РЫНКА .....	33
7.1.1. Основные показатели социально-экономического развития РФ.....	33
7.1.2. Основные итоги социально-экономического развития хабаровского края январь-февраль 2022 года .....	37
7.1.3. Макроэкономические параметры оценки .....	38
7.1.4. Выводы .....	39
7.2. Анализ рынка объекта оценки .....	40
7.2.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты .....	40
7.2.2. Цены на жильё в Хабаровском крае на апрель 2022 г. ....	41
7.2.3. Анализ фактических данных .....	43
7.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов .....	46
7.4. Анализ наиболее эффективного использования .....	48
ГЛАВА 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ объекта оценки .....	50
8.1. Обоснование выбора используемых подходов .....	50
8.2. Доходный подход (метод доходов).....	51
8.3. Затратный подход (метод затрат) .....	52
8.4. Сравнительный (рыночный) подход.....	53
8.5. Согласование результатов .....	54
ГЛАВА 9. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	55
9.1. Расчёт справедливой стоимости методами сравнительного подхода.....	55

9.2. Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки.....	74
ГЛАВА 10. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА .	75
ГЛАВА 11. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	76
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА .....	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ .....	84

## ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

На основании Дополнительного соглашения № 182 от 13 мая 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:

- 1) Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 36,7 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.18, кв.47, кадастровый номер: 27:14:0010104:2815,
- 2) Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 46,9 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7, кадастровый номер: 27:14:0010102:1725,
- 3) Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,0 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.20, кв.58, кадастровый номер: 27:14:0010102:1483, (далее – «Объект оценки»).

В письменной форме составлен настоящий отчет об оценке Объекта (далее - «Отчёт»). Дата составления Отчёта – 18 мая 2022 г. Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки) 18 мая 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 36,7 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.18, кв.47, кадастровый номер: 27:14:0010104:2815	1 060 000
2	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 46,9 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7, кадастровый номер: 27:14:0010102:1725	1 356 000
3	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,0 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.20, кв.58, кадастровый номер: 27:14:0010102:1483	1 217 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

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

Генеральный директор  
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ  
ОЦЕНКИ»



Попков Алексей Владимирович

Оценщик



Королева Татьяна Вячеславовна



М.П.

## ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки служит Дополнительное соглашение № 182 от 13 мая 2022 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. Порядковый номер отчета № 01/ДС № 182/Д(У)-001-0404 от 18.05.2022 г.

### 1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки, в соответствии с Дополнительным соглашением № 182 от 13 мая 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:

- 1) Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 36,7 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.18, кв.47, кадастровый номер: 27:14:0010104:2815,
- 2) Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 46,9 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7, кадастровый номер: 27:14:0010102:1725,
- 3) Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,0 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.20, кв.58, кадастровый номер: 27:14:0010102:1483 (далее – «Объект оценки»).

**Таблица 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Параметры оценки	Характеристика
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 182 от 13 мая 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)	1) Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 36,7 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.18, кв.47, кадастровый номер: 27:14:0010104:2815, 2) Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 46,9 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7, кадастровый номер: 27:14:0010102:1725, 3) Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,0 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.20, кв.58, кадастровый номер: 27:14:0010102:1483
Имущественные права на объект оценки	Права общей долевой собственности
Сведения об ограничениях (обременениях) объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результата оценки	Для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда, в т.ч. с целью совершения сделки купли-продажи
Принятый вариант НЭИ	Текущий вариант использования
Дата оценки	18.05.2022 г.
Дата составления отчета об оценке	18.05.2022 г.
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС № 182/Д(У)-001-0404 от 18.05.2022 г.

Источник информации: данные Заказчика

### 1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

**Таблица 3. Результаты оценки**

Подходы	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.18, кв.47 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.20, кв.58 в рамках подходов, руб.
Сравнительный подход	1 060 000	1 356 000	1 217 000

Подходы	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.18, кв.47 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.20, кв.58 в рамках подходов, руб.
Доходный подход	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Затратный подход	Не применялся	Не применялся	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) 18 мая 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 36,7 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.18, кв.47, кадастровый номер: 27:14:0010104:2815	1 060 000
2	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 46,9 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7, кадастровый номер: 27:14:0010102:1725	1 356 000
3	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,0 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.20, кв.58, кадастровый номер: 27:14:0010102:1483	1 217 000

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 № 182 от 13 мая 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:

1) Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 36,7 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.18, кв.47, кадастровый номер: 27:14:0010104:2815,

2) Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 46,9 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7, кадастровый номер: 27:14:0010102:1725,

3) Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,0 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.20, кв.58, кадастровый номер: 27:14:0010102:1483, (далее – «Объект оценки»).

**Справедливая стоимость<sup>1</sup> (FV, от англ. fair value)** — это цена продажи актива или погашения

<sup>1</sup> 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).

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 уровень:** используются котированные 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 котированными ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства, т.е. другими словами это котированные цены (quoted prices) на похожие объекты на активном рынке; котированные 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 репрофилирование объекта в соответствии с НЭИ, а также прекращения и закрытия бизнеса вследствие данного репрофилирования. 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)	1) Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 36,7 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.18, кв.47, кадастровый номер: 27:14:0010104:2815, 2) Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 46,9 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7, кадастровый номер: 27:14:0010102:1725, 3) Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,0 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.20, кв.58, кадастровый номер: 27:14:0010102:1483
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: <a href="https://building-info.ru/habarovskiy-kray/rp-solnechnyy/">https://building-info.ru/habarovskiy-kray/rp-solnechnyy/</a> , выписка из ЕГРН кадастровый номер: 27:14:0010104:2815 от 18.04.2022 г.; технический паспорт жилого помещения квартиры №47 в доме №18 по улице Геологов от 27.06.2014 г.; выписка из ЕГРН кадастровый номер: 27:14:0010102:1725 от 21.04.2022 г., технический паспорт жилого помещения квартиры №7 в доме №19 по улице Ленина от 11.10.2005 г.; выписка из ЕГРН кадастровый номер: 27:14:0010102:1483 от 18.04.2022 г., план квартиры №58 в доме №20 по улице Ленина от 09.09.1992 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	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для 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)	18 мая 2022 г.
Срок проведения оценки	13.05.2022 г.– 18.05.2022 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр не проводился, фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком. Учитывая, что на территории РФ введены ограничения, связанные с распространением коронавирусной инфекции, а также учитывая местонахождение Оценщика на существенном удалении от местонахождения объекта оценки, осмотр объекта оценки Оценщиком не проводился. Количественные и качественные характеристики объекта оценки были установлены по представленным документам на объекты оценки, фотографиям, выполненным Заказчиком, данным Росреестра, а также на основании данных ресурса Яндекс.Карты.
Требования к содержанию отчета об оценке	Отчет об оценке – письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также требованиям Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Содержание Отчета об оценке должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Договору. В Отчете об оценке указывается, но не ограничивается: подробное описание объекта оценки, обременения объекта оценки, методика определения стоимости объекта оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость.

Положение	Значение
	<p>Информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, подтверждаема (принцип обоснованности).</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: копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки.</p>
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Право на Объект оценки считается достоверным. Оцениваемый Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке.</li> <li>2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, прямо или косвенно влияющих на оценку, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ним, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</li> <li>3. Сведения, получаемые Оценщиком, которые будут содержаться в Отчете об оценке, считаются достоверными и исчерпывающими, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников. Оценщик не обязан гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации.</li> <li>4. Приводимые в Отчете об оценке факты, на основании которых будет проведен анализ, и сделаны предположения и выводы, будут собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений.</li> </ol>
Ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному, исходя из специальных знаний в области оценки и имеющегося опыта подобных работ, и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.</li> <li>2. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.</li> <li>3. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки.</li> <li>4. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на стоимость Объекта.</li> <li>5. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим Сторонам.</li> <li>6. Стоимость услуг Оценщика не зависит от итогового значения стоимости Объекта оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком и/или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.</li> <li>7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</li> <li>8. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с</li> </ol>

Положение	Значение
	<p>Объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев.</p> <p>9. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.</p> <p>10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.</p> <p>11. Оценщик не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком, исходя из информации о результатах оценки, так же, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки</p> <p>12. Прочие допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете об оценке</p>
Применяемые стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;</li> <li>• 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;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;</li> <li>• 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»;</li> <li>• Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик.</li> </ul>

## 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 31.12.2021 г. по 30.12.2022 г.

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.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис страхования гражданской ответственности оценщика: № 2100SB4004004 от 27.09.2021 г. выдан САО «ВСК», период страхования с 28.09.2021 г. по 27.09.2022 г., страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Телефон	+7 (495) 775-2818

Реквизит	Значение
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 имеющемуся 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 не проводился, фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком. Учитывая, что на территории РФ введены ограничения, связанные с распространением коронавирусной инфекции, а также учитывая местонахождение Оценщика на существенном удалении от местонахождения Объекта оценки, осмотр Объекта оценки Оценщиком не проводился. Количественные и качественные характеристики объекта оценки были установлены по представленным документам на объекты оценки, фотографиям, выполненным Заказчиком, данным Росреестра, а также на основании данных ресурса Яндекс.Карты. 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, ИСПОЛЗУЕМЫХ 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 ЕГРН кадастровый номер: 27:14:0010104:2815	Копия документа от 18.04.2022 г.
2	Технический паспорт жилого помещения квартиры №47 в доме №18 по улице Геологов	Копия документа от 27.06.20214 г.
3	Выписка из ЕГРН кадастровый номер: 27:14:0010102:1725	Копия документа от 21.04.2022 г.
4	Технический паспорт жилого помещения квартиры №7 в доме №19 по улице Ленина	Копия документа от 11.10.2005 г.
5	Выписка из ЕГРН кадастровый номер: 27:14:0010102:1483	Копия документа от 18.04.2022 г.
6	План квартиры №58 в доме №20 по улице Ленина	Копия документа от 09.09.1992 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 квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.18, кв.47**

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	1975
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	5 (пять)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	23%
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, <sup>2</sup> %	(2022-1975)/ 125 = 37,6%
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 однокомнатная квартира

<sup>2</sup> 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
Общая площадь помещений, м <sup>2</sup>	36,7
Этаж	4/5
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Геологов
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Простая (эконом-класс)
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, п. Назарьево, тер. ПЖКИЗ Назарьево, д. 175
Вид права	Собственность №27:14:0010104:2815-27/024/2022-9 от 14.04.2022 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют

Источник информации: Выписка из ЕГРН кадастровый номер: 27:14:0010104:2815 от 18.04.2022 г., <https://building-info.ru/habarovskiy-kraj/rp-solnechnyy/home-1478238>, технический паспорт жилого помещения квартиры №47 в доме №18 по улице Геологов от 27.06.2014 г.

**Таблица 11. Количественные характеристики квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7**

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	1973
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	5 (пять)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	20%
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, <sup>3</sup> %	(2022-1973)/ 125 = 39,2%
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Жилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – жилая. Фасад здания в хорошем состоянии, без видимых повреждений.
Вход в жилое помещение	Со двора
Состояние входной группы	Хорошее, ремонт не требуется
Объект оценки	Жилая трёхкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м <sup>2</sup>	46,9
Этаж	3/5
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Комсомольская
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Простая (эконом-класс)
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 №27:14:0010102:1725-27/024/2022-6 от 18.04.2022 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют

Источник информации: Выписка из ЕГРН кадастровый номер: 27:14:0010102:1725 от 21.04.2022 г., технический паспорт жилого помещения квартиры №7 в доме №19 по улице Ленина от 11.10.2005 г.

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

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

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

**Таблица 12. Количественные характеристики квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.20, кв.58**

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	1973
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	5 (пять)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	23%
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, <sup>4</sup> %	(2022-1973)/ 125 = 39,2%
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Жилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – жилая. Фасад здания в хорошем состоянии, без видимых повреждений.
Вход в жилое помещение	Со двора
Состояние входной группы	Хорошее, ремонт не требуется
Объект оценки	Жилая трёхкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м <sup>2</sup>	44,0
Этаж	5/5
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Комсомольская
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Простая (эконом-класс)
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, п. Назарьево, тер. ПЖКИЗ Назарьево, д. 175
Вид права	Собственность №27:14:0010102:1483-27/022/2022-3 от 11.04.2022 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют

Источник информации: Выписка из ЕГРН кадастровый номер: 27:14:0010102:1483 от 18.04.2022 г., план квартиры №58 в доме №20 по улице Ленина от 09.09.1992 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 Ульчским, Комсомольским, на юге с Амурским, Хабаровским, на северо-западе с Верхне-Буреинским районом.

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

#### Общая информация

<sup>4</sup> 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.

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.<sup>5</sup>

**Таблица 13. Характеристика местоположения Объекта оценки**

Наименование	Характеристика
Адрес местоположения	ул. Геологов, д.18, кв.47 ул. Ленина, д.19, кв.7 ул. Ленина, д.20, кв.58
Край	Хабаровский
Район	Солнечный
РП	Солнечный
улица	Ул. Геологов, пр. 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 средняя.

<sup>5</sup> <http://xn--80aseicflf.xn--p1ai/city/index.php>

## 6.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

**Таблица 14. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома) ул. Геологов, д.18**

Наименование	Характеристика
Стены наружные	Кирпич
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Ж/бетонные
Фундамент	Нет данных
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-1478238>, технический паспорт жилого помещения квартиры №47 в доме №18 по улице Геологов от 27.06.2014 г.

**Таблица 15. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.18, кв.47)**

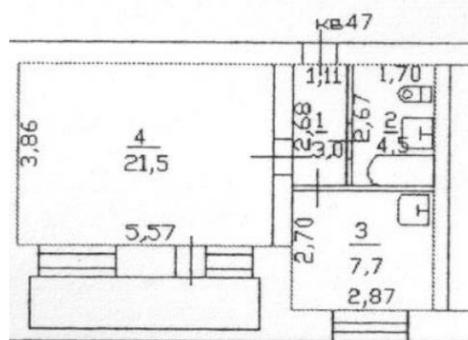
Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Россия, Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.18, кв.47
Первичный объект недвижимости	5-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая однокомнатная квартира
Общая площадь помещений, м <sup>2</sup>	36,7
Кадастровый номер	27:14:0010104:2815
Кадастровая стоимость, руб.	423 465,89
Этаж	4/5
Балкон	Есть
Площадь кухни, кв. м	7,7
Тип и количество санузлов	Совмещенный
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Геологов
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Простая (эконом-класс)
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 №27:14:0010104:2815-27/024/2022-9 от 14.04.2022 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют

Источник информации: Выписка из ЕГРН кадастровый номер: 27:14:0010104:2815 от 18.04.2022 г., <https://building-info.ru/habarovskiy-kray/rp-solnechnyy/home-1478238>

**Таблица 16 . Характеристики (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.18, кв.47)**

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м <sup>2</sup>	36,7
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	4-ый этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Деревянные полы, линолеум
Настенное покрытие	Обои, кафельная плитка
Потолочное покрытие	Побелка
Окна	Пластиковые
Состояние отделки	Простая (эконом-класс)

Наименование	Характеристика
Состояние инженерного оборудования	Не требует замены
Наличие перепланировок, несогласованных в установленном порядке	Не выявлено
Наличие перепланировок, согласованных в установленном порядке	Не выявлено
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	План квартиры соответствует плану БТИ



Источник информации: Выписка из ЕГРН кадастровый номер: 27:14:0010104:2815 от 18.04.2022 г., технический паспорт жилого помещения квартиры №47 в доме №18 по улице Геологов от 27.06.2014 г.

Рисунок 1. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.18, кв.47



Таблица 17. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома) ул. Ленина, д.19

Наименование	Характеристика
Стены наружные	Ж/б панели
Перегородки	Ж/б панели
Перекрытия	Ж/бетонные плиты
Фундамент	Нет данных
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: Выписка из ЕГРН кадастровый номер: 27:14:0010102:1725 от 21.04.2022 г., технический паспорт жилого помещения квартиры №7 в доме №19 по улице Ленина от 11.10.2005 г.

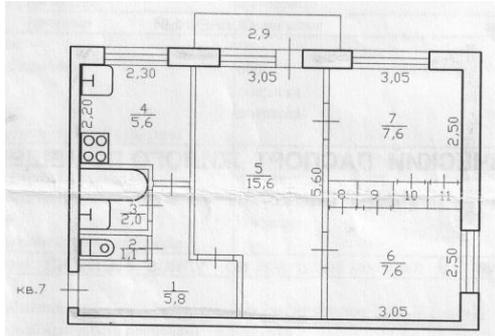
Таблица 18. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7)

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Россия, Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7

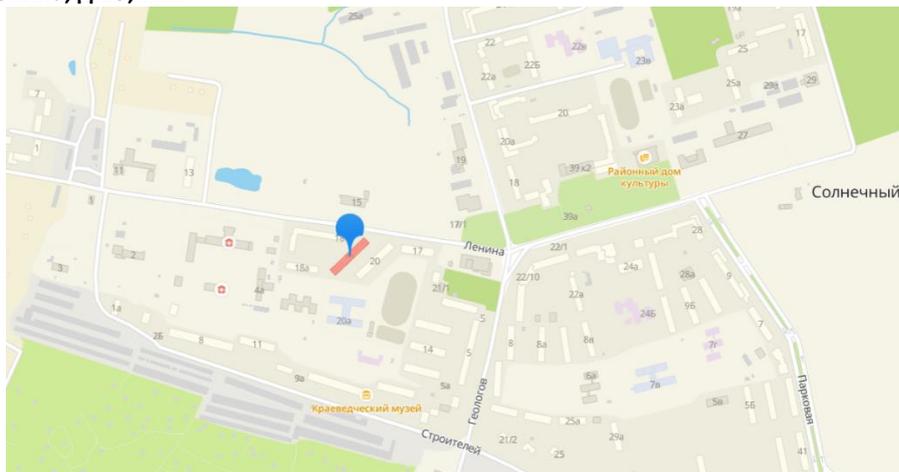
Наименование	Характеристика
Первичный объект недвижимости	5-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая трёхкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м <sup>2</sup>	46,9
Кадастровый номер	27:14:0010102:1725
Кадастровая стоимость, руб.	511 489,06
Этаж	3/5
Балкон	Есть
Площадь кухни, кв. м	5,6
Тип и количество санузлов	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	Простая (эконом-класс)
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 №27:14:0010102:1725-27/024/2022-6 от 18.04.2022 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют

Источник информации: Выписка из ЕГРН кадастровый номер: 27:14:0010102:1725 от 21.04.2022 г., технический паспорт жилого помещения квартиры №7 в доме №19 по улице Ленина от 11.10.2005 г.

**Таблица 19 . Характеристики (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7)**

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м <sup>2</sup>	46,9
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	3-ий этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Ламинат, кафель
Настенное покрытие	Обои, кафельная плитка
Потолочное покрытие	Отштукатурены, окрашены
Окна	Пластиковые
Состояние отделки	Простая (эконом-класс)
Состояние инженерного оборудования	Не требует замены
Наличие перепланировок, несогласованных в установленном порядке	Не выявлено
Наличие перепланировок, согласованных в установленном порядке	Не выявлено
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	План квартиры соответствует плану БТИ 

Источник информации: технический паспорт жилого помещения квартиры №7 в доме №19 по улице Ленина от 11.10.2005 г.

**Рисунок 2. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7****Таблица 20. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома) ул. Ленина, д.20**

Наименование	Характеристика
Стены наружные	Панельные
Перегородки	Нет данных
Перекрытия	Ж/бетонные
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: план квартиры №58 в доме №20 по улице Ленина от 09.09.1992 г., <https://building-info.ru/habarovskiy-krai/rp-solnechnyy/home-8618277>

**Таблица 21. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.20, кв.58)**

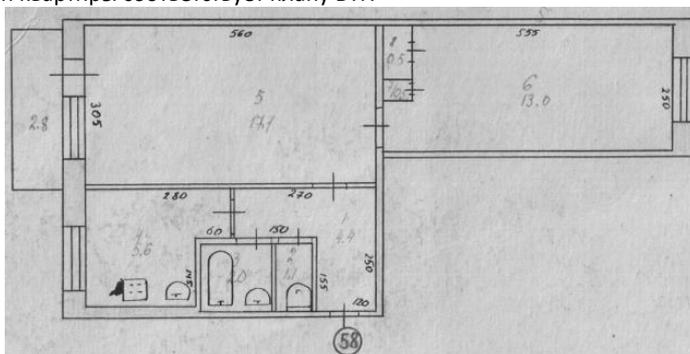
Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Россия, Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.20, кв.58
Первичный объект недвижимости	5-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м <sup>2</sup>	44,0
Кадастровый номер	27:14:0010102:1483
Кадастровая стоимость, руб.	479 861,8
Этаж	5/5
Балкон	Есть
Площадь кухни, кв. м	5,6
Тип и количество санузлов	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	Простая (эконом-класс)
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 №27:14:0010102:1483-27/022/2022-3 от 11.04.2022 г.

Наименование	Характеристика
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют

Источник информации: Выписка из ЕГРН кадастровый номер: 27:14:0010102:1483 от 18.04.2022 г., план квартиры №58 в доме №20 по улице Ленина от 09.09.1992 г.

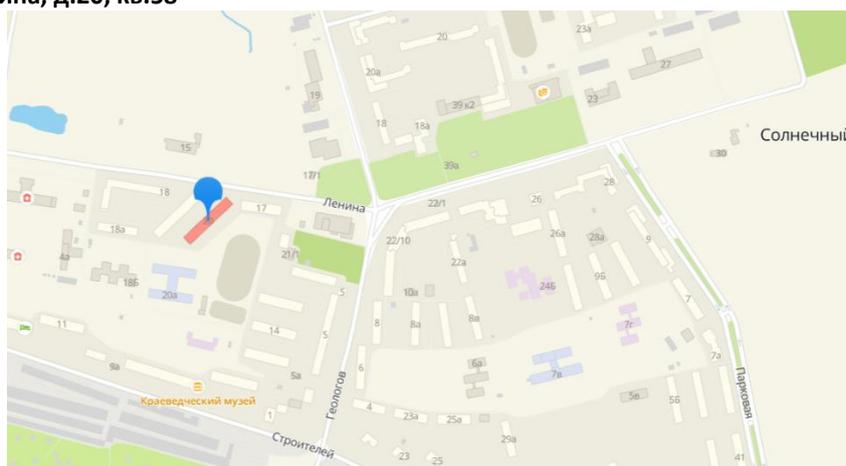
**Таблица 22 . Характеристики (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.20, кв.58)**

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м <sup>2</sup>	44,0
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	5-ый этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Ламинат, кафель
Настенное покрытие	Обои, кафельная плитка
Потолочное покрытие	Отштукатурены, окрашены
Окна	Пластиковые
Состояние отделки	Простая (эконом-класс)
Состояние инженерного оборудования	Не требует замены
Наличие перепланировок, несогласованных в установленном порядке	Не выявлено
Наличие перепланировок, согласованных в установленном порядке	Не выявлено
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	План квартиры соответствует плану БТИ



Источник информации: план квартиры №58 в доме №20 по улице Ленина от 09.09.1992 г.

**Рисунок 3. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.20, кв.58**



## 6.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

**Таблица 23. Анализ прав на квартиру, расположенную по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.18, кв.47**

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Жилая однокомнатная квартира общей площадью 36,7 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.18, кв.47	Собственность №27:14:0010104:2815-27/024/2022-9 от 14.04.2022 г.	Выписка из ЕГРН кадастровый номер: 27:14:0010104:2815 от 18.04.2022 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	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют		

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

**Таблица 24. Анализ прав на квартиру, расположенную по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7**

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Жилая трёхкомнатная квартира общей площадью 46,9 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7	Собственность №27:14:0010102:1725-27/024/2022-6 от 18.04.2022 г.	Выписка из ЕГРН кадастровый номер: 27:14:0010102:1725 от 21.04.2022 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	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют		

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

**Таблица 25. Анализ прав на квартиру, расположенную по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.20, кв.58**

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира общей площадью 44,0 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.20, кв.58	Собственность №27:14:0010102:1483-27/022/2022-3 от 11.04.2022 г.	Выписка из ЕГРН кадастровый номер: 27:14:0010102:1483 от 18.04.2022 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	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют		

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

## 6.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 26. Фотографии квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.18, кв.47



Фото 1. Кухня



Фото 2. Кухня



Фото 3. Коридор, санузел



Фото 4. Коридор, входная дверь



Фото 5. Жилая комната



Фото 6. Жилая комната



**Фото 7. Балкон**



**Фото 8. Балкон**

Таблица 27. Фотографии квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7



Фото 1. Кухня



Фото 2. Кухня



Фото 3. Санузел



Фото 4. Балкон



Фото 5. Коридор, входная дверь



Фото 6. Коридор



**Фото 7. Жилая комната**



**Фото 8. Жилая комната**



**Фото 9. Жилая комната**



**Фото 10. Жилая комната**

**Таблица 28. Фотографии квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.20, кв.58**



**Фото 1. Кухня**



**Фото 2. Кухня**



**Фото 3. Санузел**



**Фото 4. Ванная – душевая кабина**



**Фото 5. Коридор, входная дверь**



**Фото 6. Коридор**



**Фото 7. Жилая комната**



**Фото 8. Жилая комната**



**Фото 9. Жилая комната**



**Фото 10. 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 2022 году, «Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года» и других источников информации.

#### Основные макроэкономические показатели<sup>6</sup>

Таблица 29. Макроэкономические показатели

Макроэкономические показатели <sup>1</sup>	Янв.-дек. 2021	Янв.-мар. 2021	Янв.-мар. 2022	Мар. 2021
Рост потребительских цен, %	8,4	2,1	10,0	0,7
Рост цен производителей, %	28,5	7,0 <sup>2</sup>	3,9 <sup>2</sup>	3,5 <sup>2</sup>
Рост денежной базы, %	5,3	-0,7	2,7	0,0
Индекс реального курса рубля к доллару США, %	2,2	0,3	-23,8	0,0
Индекс реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	9,1	1,2	-21,6	1,8

Показатель	Янв.-дек. 2021	Янв.-мар. 2021	Янв.-мар. 2022	Мар. 2021	Мар. 2022
Темп роста ВВП, в % к соответствующему периоду предыдущего года	4,6	-2,5 <sup>2</sup>	н/д	-2,8 <sup>2</sup>	н/д
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	69,0	59,8	89,0	63,6	89,1
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	73,7	74,3	84,7	74,4	103,7

Показатель	Янв.-фев. 2022 в % к янв.-фев. 2021	Фев. 2022 в % к фев. 2021	Фев. 2022 в % к янв. 2022
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	107,1	105,7	98,7
Индекс промышленного производства	107,5	106,3	97,0

Основные показатели федерального бюджета, млрд. руб.	2021	Закон о бюджете 2022	Янв.-мар. 2022 <sup>4</sup>	Мар. 2022 <sup>4</sup>
<b>Доходы</b>	<b>25 286</b>	<b>25 022</b>	<b>7 170</b>	<b>2 964</b>
в т.ч. нефтегазовые доходы	4 535	9 543	2 974	1 206
<b>Расходы</b>	<b>24 772</b>	<b>23 694</b>	<b>6 018</b>	<b>2 350</b>
в т.ч. обслуживание долга	1 084	1 403	338	166
<b>Профицит (+)/ дефицит (-)</b>	<b>515</b>	<b>1 328</b>	<b>1 151</b>	<b>614</b>
<b>Первичный профицит (+) /дефицит (-)</b>	<b>1 599</b>	<b>2 731</b>	<b>1 489</b>	<b>780</b>
<b>Нефтегазовый профицит(+)/дефицит (-)</b>	<b>-4 021</b>	<b>-8 215</b>	<b>-1 823</b>	<b>-592</b>

<sup>1</sup> Источники: Росстат, Банк России, Федеральное казначейство, Минфин России, Минэкономразвития России

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

<sup>3</sup> В узком определении

<sup>4</sup> Оценка

#### О текущей ситуации в российской экономике декабрь 2021 г. - январь 2022 г.<sup>7</sup>

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос. Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по

<sup>6</sup> Источник информации: <http://www.eeg.ru/>

<sup>7</sup> Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>

итогах года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+.

Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%). Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно). Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта. Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн. человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г<sup>8</sup> (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост корпоративного кредитования (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн. рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн. рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики росли и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн. рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн. рублей), в том числе не нефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн. рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн. рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн. рублей, что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн. рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн. рублей).

Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд. долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд. долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд. долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

<sup>8</sup> Показатели динамики кредитного портфеля приведены с исключением валютной переоценки.

Таблица 30. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	Iкв21	Iкв21 / Iкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
<b>Экономическая активность</b>													
<b>ВВП<sup>1</sup></b>	4,6	1,8	4,8	3,1	4,3	4,6	5,3	4,9	4,3	10,5	-0,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-0,9	0,4	6,7	3,3	1,3	1,6	12,0	4,9	-6,0	-0,3	0,0	1,3	4,3
Строительство	6,0	6,7	6,4	9,6	8,4	12,8	8,7	1,7	3,7	10,6	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,5	5,4	3,1	3,1	4,3	5,5	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,6	0,2	14,0	2,1	11,8	1,6	15,5	15,1	18,0	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-8,3	10,6	12,8	20,8	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,3	0,3	4,1	2,3	2,8	1,5	3,7	5,7	6,8	10,1	0,5	-4,7	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6 <sup>2</sup>	4,3 <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	7,8	11,0	2,0	-0,5	2,1
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5	3,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3	3,6
<b>Рынок труда и доходы населения</b>													
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8 <sup>3</sup>	5,0 <sup>3</sup>	-	-	-	-	3,4	0,6	2,0	5,5	1,6	3,8	4,8
<b>Номинальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	9,5 <sup>3</sup>	15,5 <sup>3</sup>	-	-	-	-	12,1	8,8	9,0	11,8	7,2	7,3	9,5
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	1,3	-	-	-	-	8,1	7,9	-3,7	-1,4	1,7
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,5	0,4	-	-	-	-	8,8	6,8	-3,9	-2,0	1,0
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-0,1	0,5	-0,4	0,6	-0,3	0,1	0,7	0,5	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,6	-	75,7	-	75,4	75,5	75,6	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-
<b>Численность занятых</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,8	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,5	-	72,2	72,3	72,2	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	-	-	71,9	-	72,0	-	71,8	72,0	71,8	71,7	71,4	-	-
<b>Численность безработных</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	4,8	-29,2	-7,0	-27,4	-7,3	-29,9	-30,3	-29,7	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,6	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	-	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,8	4,1	-	-
<b>Уровень занятости</b> в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	-	59,7	-	59,8	-	59,6	59,8	59,5	59,3	58,9	-	-
<b>Уровень безработицы</b> в % к рабочей силе	4,8	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	-	-	4,3	-	4,2	-	4,3	4,3	4,5	5,0	5,5	-	-

Источник информации: Росстат, расчеты МЭР РФ

**Динамика промышленного производства, февраль 2022 г.<sup>9</sup>**

В январе продолжился динамичный рост промышленного производства: +8,6% г/г (после 6,1% г/г в декабре, к уровню двухлетней давности: 6,1% после 10,0% соответственно). Положительный вклад в рост выпуска промышленности вносят как обрабатывающие, так и добывающие отрасли. В обрабатывающей промышленности в январе сохраняются высокие темпы роста выпуска: +10,1% г/г после 4,3% г/г в декабре (к уровню двухлетней давности – 9,4% после +14,2% г/г соответственно).

Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности в январе внесли металлургический и машиностроительный комплексы (+17,6% г/г и +15,6% г/г соответственно). Продолжился активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе, пищевой отрасли, деревообработке, легкой промышленности. Кроме того, в январе динамика выпуска в нефтепереработке ускорилась до 9,2% г/г и вышла в плюс к уровню двухлетней давности.

Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в январе увеличился на 9,1% г/г (+1,0% к уровню двухлетней давности). По мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении в январе выросла на 8,1% г/г. Кроме того, в условиях расширения как внутреннего, так и внешнего спроса добыча природного газа в натуральном выражении увеличилась на 0,4% г/г.

<sup>9</sup> Источник информации:[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/o\\_dinamike\\_promyshlennogo\\_proizvodstva\\_fevral\\_2022\\_goda.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_fevral_2022_goda.html)

Таблица 31. Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.22	янв.22 / янв.20	2021	IVкв21	дек. 21	нояб.21	окт. 21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
<b>Промышленное производство</b>	8,6	6,1	5,3	7,1	6,1	7,6	7,6	<b>6,0</b>	<b>9,6</b>	<b>-1,4</b>	<b>-2,1</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	9,1	1,0	4,8	10,5	10,0	10,7	10,8	<b>9,0</b>	<b>7,5</b>	<b>-7,0</b>	<b>-6,5</b>
добыча угля	2,7	9,1	7,6	8,8	6,1	11,4	8,8	5,1	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	7,4	-1,7	2,7	8,4	8,1	8,6	8,6	7,8	5,4	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	2,2	0,2	0,9	2,2	3,1	2,0	1,6	1,8	-0,5	-0,1	2,4
добыча прочих полезных ископаемых	7,5	-3,3	10,8	-10,6	-19,6	-18,7	8,1	13,9	55,6	2,3	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	27	14,6	17,6	39,4	44,4	40,5	31,8	19,5	12,3	-4,2	4,4
<b>Обрабатывающие производства</b>	10,1	9,4	5,0	5,2	4,3	6,1	5,3	<b>3,6</b>	<b>10,8</b>	<b>0,7</b>	<b>1,3</b>
пищевая промышленность	6,3	6,0	3,9	6,3	7,3	7,9	3,8	4,9	3,5	0,6	2,8
в т.ч.											
пищевые продукты	5,0	3,4	3,2	5,4	7,5	6,7	2,2	4,0	3,7	-0,7	3,1
напитки	16,9	22,2	8,6	13,5	9,3	18,2	13,4	11,7	2,6	6,8	1,5
табачные изделия	-5,1	3,3	1,9	-0,7	-3,7	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность	4,0	5,5	6,0	2,2	0,6	2,8	3,1	1,1	18,3	4,3	1,3
в т.ч.											
текстильные изделия	5,7	16,9	7,5	2,2	4,4	-0,1	2,2	2,8	15,6	11,7	9,7
одежда	2,2	1,6	3,0	-0,8	-6,2	2,6	1,3	-3,2	15,0	1,8	0,3
кожа и изделия из нее	5,9	-5,2	11,4	10,6	12,7	9,0	9,9	9,8	32,7	-3,0	-11,9
деревообрабатывающий комплекс	10,7	12,2	8,7	9,3	9,7	11,3	6,9	8,6	14,9	2,3	1,5
в т.ч.											
обработка древесины и производство изделий из нее	5,0	10,0	7,9	4,8	3,5	8,6	2,6	5,5	18,6	3,8	-1,7
бумага и бумажные изделия	12,9	17,6	9,2	10,5	12,1	10,5	8,9	8,6	13,8	3,8	5,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	18,6	-2,6	9,1	17,2	18,2	21,6	11,8	16,8	8,3	-6,6	-2,3
производство кокса и нефтепродуктов	9,2	0,9	3,6	8,7	7,0	7,5	11,9	5,1	8,5	-6,6	-5,0
химический комплекс	4,8	25,6	7,1	5,4	3,7	5,8	8,0	4,0	9,1	10,9	9,0
в т.ч.											
химические вещества и химические продукты	3,6	12,8	6,0	5,1	4,3	5,6	5,5	4,3	8,9	5,7	7,3
лекарственные средства и медицинские материалы	6,8	95,9	11,5	9,5	-0,1	9,1	27,0	3,4	-0,1	39,4	20,9
резиновые и пластмассовые изделия	7,8	19,9	7,7	3,5	4,6	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	13,2	10,5	7,5	9,7	7,7	11,3	9,9	7,1	13,8	-2,3	-0,3
металлургический комплекс	17,6	13,4	2,0	3,3	5,5	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	-1,0
в т.ч.											
металлургия	3,5	0,8	1,5	4,2	6,8	6,5	-0,2	1,7	2,1	-2,6	-2,7
готовые металлические изделия	60,9	50,6	3,4	0,4	1,6	-4,6	5,1	-0,6	27,2	-9,5	4,2
машиностроительный комплекс	15,6	20,3	9,7	4,7	6,2	7,7	3,8	3,0	28,1	12,7	2,4
в т.ч.											
компьютеры, электроника, оптика	16,3	32,3	7,9	11,4	12,1	34,6	-10,3	-5,4	21,9	7,4	3,3
электрооборудование	13,8	12,2	6,3	5,5	10,4	6,8	-1,6	0,6	14,0	6,7	-0,8
машины и оборудование, не экл. в другие группировки	27,5	16,3	13,8	16,6	25,4	3,0	19,6	16,0	18,3	2,7	9,6
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	15,7	23,6	13,8	-7,5	2,8	-7,6	-17,2	0,3	72,3	15,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	9,7	13,5	7,9	-0,2	-7,6	-1,8	19,0	4,8	19,2	22,2	6,7
прочие производства	13,9	5,4	2,2	-4,8	-8,7	-0,5	-1,0	-1,6	16,9	4,8	9,9
в т.ч.											
мебель	3,3	21,9	14,1	-2,5	-5,4	0,0	-1,7	6,1	48,7	21,3	6,7
прочие готовые изделия	15,3	15,5	4,2	-0,9	6,2	-7,8	-1,5	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	16,0	-0,6	-0,7	-5,9	-11,8	0,6	-0,7	-3,1	10,2	0,2	11,9
обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,0	9,8	6,8	4,5	1,9	4,0	8,5	<b>7,8</b>	<b>7,0</b>	<b>8,3</b>	<b>-2,4</b>
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,4	14,3	15,8	8,9	9,6	10,1	7,0	13,7	29,5	12,6	2,2

Источник информации: Росстат, расчеты МЭР РФ

**Инфляция<sup>10</sup>**

Инфляция в апреле 2022 г. в месячном выражении составила 1,56% м/м, в годовом выражении – 17,83% г/г (в марте рост цен на 7,61% м/м и 16,69% г/г). Замедление месячных темпов роста цен произошло на фоне укрепления рубля и спада повышенного потребительского спроса, наблюдавшегося в марте. Основной вклад внесли непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции: в данном сегменте наблюдалось замедление роста цен либо их снижение на широкий круг товаров с высокой импортной составляющей.

**Потребительская инфляция в апреле**

1. Потребительская инфляция, по данным Росстата, в апреле 2022 г. замедлилась до 1,56% м/м (март 2022 г.: 7,61% м/м), с исключением сезонного фактора – до 1,46% м/м SA<sup>11</sup> (7,45% м/м SA месяцем ранее). Тенденция к замедлению сохраняется и в мае: за неделю с 30 апреля по 6 мая инфляция составила 0,12% н/н, что стало минимальным уровнем с января 2022 года.

2. В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции темпы роста цен снизились до 0,6% м/м после 13,4% м/м в марте, фактически вернувшись на уровень января текущего года. Под влиянием укрепления рубля скорректировались вниз цены на отдельные товары с высокой долей импортной составляющей, в том числе на телерадиотовары, персональные компьютеры, электротовары и другие бытовые приборы (снижение цен в диапазоне от -7 до -15%). Также снизились цены на медикаменты (-0,55%). Кроме того, фиксируется замедление роста цен на широкий круг других непродовольственных товаров (легковые автомобили, бытовая химия и предметы личной гигиены, одежда и обувь, а также ряд детских товаров). В апреле продолжилось снижение цен на автомобильный бензин (-0,20% м/м после -0,15% в марте). В результате темпы роста цен на непродовольственные товары в апреле снизились до 0,53% м/м после 11,25% м/м месяцем ранее (с исключением сезонного фактора: 0,55% м/м SA после 11,18% м/м SA месяцем ранее).

<sup>10</sup>Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/file/c6b230fef5a3a589aaa6ec20b7b9f068/13052022.pdf><sup>11</sup>С устранением сезонности (Seasonally Adjusted).

3. В секторе услуг в отчетном месяце цены выросли на 1,07% м/м после 3,99% м/м в апреле, с исключением сезонного фактора – 0,98% м/м SA после 3,87% м/м SA месяцем ранее. Основной вклад внесло замедление удорожания услуг зарубежного туризма.

4. Продовольственная инфляция в апреле сохранялась на повышенном уровне, но также продемонстрировала существенное замедление – до 2,87% м/м (6,73% м/м в марте), с исключением сезонного фактора – до 2,63% м/м SA (6,44% м/м SA месяцем ранее). Снизились темпы роста цен на продукты питания за исключением овощей и фруктов (3,40% м/м после 5,59% м/м). В том числе, на фоне нормализации спроса замедлилось удорожание отдельных товаров длительного хранения (сахар, мука, макаронные и крупяные изделия, подсолнечное масло). Кроме того, вклад в замедление продовольственной инфляции в апреле внесла дефляция в сегменте плодоовощной продукции (-0,35% м/м), зафиксированная в этом месяце впервые с 2016 года.

Таблица 32. Потребительская инфляция в апреле (РОССТАТ)

	апр.22	мар.22	фев.22	январ.22	дек.21	ноя.21	2020	2019
<b>Инфляция</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	17,83	16,69	9,15	8,73	8,39	8,40	4,91	3,04
в % к предыдущему месяцу	1,56	7,61	1,17	0,99	0,82	0,96	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	1,46	7,45	0,88	0,67	0,51	0,86	-	-
<b>Продовольственные товары</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	20,48	17,99	11,46	11,09	10,62	10,81	6,69	2,58
в % к предыдущему месяцу	2,87	6,73	1,56	1,44	1,36	1,27	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	2,63	6,44	1,00	0,69	0,67	0,87	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	20,19	20,34	8,96	8,73	8,58	8,32	4,79	2,95
в % к предыдущему месяцу	0,53	11,25	0,78	0,67	0,64	0,72	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,55	11,18	0,74	0,61	0,64	0,62	-	-
<b>Услуги</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,87	9,94	6,10	5,38	4,98	5,15	2,70	3,75
в % к предыдущему месяцу	1,07	3,99	1,13	0,76	0,26	0,81	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,98	3,87	0,89	0,73	0,11	1,15	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	20,37	18,69	9,74	9,24	8,89	8,71	4,21	3,13
в % к предыдущему месяцу	2,01	9,05	1,04	0,82	0,63	1,14	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	1,83	8,99	1,27	1,00	0,83	1,27	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	20,05	19,55	8,08	7,47	7,09	7,13	4,10	2,85
в % к предыдущему месяцу	0,89	11,21	1,04	0,78	0,31	1,01	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,88	11,14	0,95	0,69	0,33	0,96	-	-

Источник информации: РОССТАТ

## 7.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ ЯНВАРЬ-ФЕВРАЛЬ 2022 ГОДА<sup>12</sup>

Индекс промышленного производства<sup>13</sup> в феврале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,1%, в январе-феврале 2022 г. – 106,1%.

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

<sup>13</sup>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

Таблица 33. Основные экономические и социальные показатели

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2021г.</b>		
январь	93,5	82,6
февраль	92,4	96,1
март	102,6	114,4
<b>январь-март</b>	96,2	-
апрель	111,4	102,4
май	95,6	92,9
июнь	102,8	114,7
<b>январь-июнь</b>	99,7	-
июль	101,1	100,4
август	116,9	109,5
сентябрь	116,5	95,2
<b>январь-сентябрь</b>	103,6	-
октябрь	114,8	100,3
ноябрь	114,8	108,4
декабрь	121,9	112,9
<b>январь-декабрь</b>	107,3	-
<b>2022г.</b>		
январь	104,6	67,0
февраль	107,1	97,8
январь-февраль	106,1	-

**Животноводство.**

На конец февраля 2022 г. поголовье крупного рогатого скота в сельскохозяйственных организациях составило 5,4 тыс. голов (на 1,9% больше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 2,3 тыс. голов (на 2,2% больше), поголовье свиней – 0,9 тыс. голов (на 40,3% меньше), птицы – 1 427,1 тыс. голов (на 0,6% меньше), овец и коз – 0,1 тыс. голов (на 39,4% меньше уровня прошлого года).

**Реализация продукции.**

В январе-феврале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась реализация сельхозорганизациями мяса и молока (соответственно на 5,1% и 53,2%). Реализация яиц снизилась на 1,2% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

**Строительная деятельность.**

Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «Строительство», в феврале 2022 г. составил 4 614,1 млн. рублей, или 64,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2022 г. – 11 559,7 млн. рублей, или 93,2%.

**Жилищное строительство.** В феврале 2022 г. построено 352 новые квартиры, в январе-феврале 2022 г. – 629 квартир.

**Оборот розничной торговли** в феврале 2022 г. составил 33 364,1 млн. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 103,6% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-феврале 2022 г. – 66 443,7 млн. рублей, или 103,7%.

В феврале 2022 г. **индекс потребительских цен** составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары – 101,2%, непродовольственные товары – 100,6%, услуги – 100,4%.

В феврале 2022 г. **цены на продовольственные товары** повысились на 1,2%.

**Стоимость минимального набора продуктов питания** в среднем по краю в конце февраля 2022 г. составила 72 90,77 рубля в расчете на месяц.

**Цены на непродовольственные товары** в феврале 2022 г. выросли на 0,6%.

**Цены и тарифы на услуги** в феврале 2022 г. повысились на 0,4%.

**Индекс цен производителей промышленных товаров** в феврале 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 105,2%, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 102,7%, обрабатывающих производств – 106,5%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 99,9%.

**Заработная плата.** Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2022 г. составила 59 385 рублей и по сравнению с январем 2021 г. увеличилась на 9,5%.

**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 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

(в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

и на плановый период 2023 и 2024 годов»<sup>14</sup> от 30.09.2021 г.

Прогнозные значения основных макроэкономических показателей приводятся в таблице ниже.

**Таблица 34. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации**

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

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

На фоне конфликта России и Украины и ужесточения антироссийских санкций на последнем заседании Совета директоров ЦБ РФ 29 апреля 2022 года существенно повысил прогноз по инфляции в России на 2022 год до 18-23%, далее она снизится до 5-7% в 2023 году и вернется к 4% в 2024 году.<sup>15</sup>

По оценке регулятора на 22 апреля, годовая инфляция составила 17,6% (после 16,7% в марте). В базовом сценарии Банк России ожидает, что в предстоящие месяцы годовая инфляция продолжит возрастать в силу эффекта базы.

Значимым фактором, влияющим на инфляцию и инфляционные ожидания, будет динамика курса рубля, говорится в заявлении ЦБ. Проинфляционные риски несколько снизились, но остаются существенными, они связаны с дальнейшим усилением внешних торговых и финансовых ограничений. В то же время дезинфляционные риски для базового сценария во многом связаны с возможным дополнительным ужесточением денежно-кредитных условий в экономике из-за сохранения высокой премии за риск в кредитных ставках и повышенных требований банков к заемщикам на фоне высокой неопределенности.

Росстат предоставил данные, согласно которым инфляция в России в апреле 2022 года замедлилась до 1,56 процента.<sup>16</sup>

В апреле 2022 года по сравнению с мартом 2022 года индекс потребительских цен составил 101,56 процента, по сравнению с декабрем 2021 года — 111,67 процента», — сообщили в ведомстве.

Отмечается, что годовая инфляция в стране в прошлом месяце составила 17,83 процента против 16,69 процента в марте.

На последнем заседании Совета директоров ЦБ РФ 29 апреля 2022 года принято решение: ключевая ставка ЦБ РФ в 2022 году на сегодня будет находиться на уровне 14,0%. Параметр был изменен – понижен на 3,0%. Он введен в действие с 04 мая 2022 года.<sup>17</sup>

#### 7.1.4. Выводы

- На последнем заседании Совета директоров ЦБ РФ 29 апреля 2022 года существенно повысил прогноз по инфляции в России на 2022 год до 18-23%, далее она снизится до 5-7% в 2023 году и вернется к 4% в 2024 году
- На последнем заседании Совета директоров ЦБ РФ 29 апреля 2022 года принято решение: ключевая ставка ЦБ РФ в 2022 году на сегодня будет находиться на уровне 14,0%. Параметр был изменен – понижен на 3,0%. Он введен в действие с 04 мая 2022 года.

<sup>14</sup>Источник информации:

[https://www.economy.gov.ru/material/file/eb793522a934fad1e8c34b61fa0bba70/scenarnye\\_usloviya\\_2022.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/eb793522a934fad1e8c34b61fa0bba70/scenarnye_usloviya_2022.pdf)

<sup>15</sup>[https://tass.ru/ekonomika/14516639?utm\\_source=yandex.ru&utm\\_medium=organic&utm\\_campaign=yandex.ru&utm\\_referrer=yandex.ru](https://tass.ru/ekonomika/14516639?utm_source=yandex.ru&utm_medium=organic&utm_campaign=yandex.ru&utm_referrer=yandex.ru)

<sup>16</sup><https://lenta.ru/news/2022/05/13/inflation/>

<sup>17</sup><https://brobank.ru/klyuchevaya-stavka-cb-rf-2022/>

- Индекс промышленного производства<sup>18</sup> Хабаровского края в феврале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,1%, в январе-феврале 2022 г. – 106,1%. Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «Строительство», в феврале 2022 г. составил 4 614,1 млн. рублей, или 64,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2022 г. – 11 559,7 млн. рублей, или 93,2%. В феврале 2022 г. построено 352 новые квартиры, в январе-феврале 2022 г. – 629 квартир.

## 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.

<sup>18</sup>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.

**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 жильё в Хабаровском крае на апрель 2022 г.<sup>19</sup>**

События последних месяцев в стране и мире внесли коррективы в прогнозные расчеты рынка жилья. По итогам апреля вместо снижения основной показатель недвижимости вырос на 1,36% (1 549,52 рубля) и к началу мая достиг уровня 115 646,47 рубля за один квадратный метр.

Анализ ситуации показал, что в г. Хабаровске в апреле 2022 года больше всего выросли одно- и трехкомнатные квартиры новой планировки в центре города, у которых рост стоимости квадратного метра составил 19,2% и 15,2% соответственно. В результате средняя цена «квадрата», например, у однушек здесь превысила 200 тысяч рублей.

Интенсивно в апреле дорожали метры у квартир новой планировки всех размеров в средней отдаленности от центра, где они выросли в цене за месяц на 4,7%. Столь же интенсивно здесь росли в стоимости «квадраты» и у квартир всех размеров улучшенной планировки (в среднем на 4,7%).

Активно росли в цене метры у одно- и двухкомнатного жилья на окраинах города. У однокомнатных квартир всех планировок этот показатель вырос на 9,2%, а у двухкомнатных — на 4,3%.

**Таблица 29. Средняя стоимость квадратного метра квартир Хабаровска в апреле 2022 года, в рублях**

	Центр	Ближе к центру	В средней отдаленности	Окраина
Малосемейки	107 260,73	124 000,00	111 542,86	87 375,00
Новой планировки	163 954,22	127 054,16	109 074,35	102 947,63
«Сталинки»	109 956,90	86 292,17	67 052,02	79 155,47
Улучшенной планировки	113 925,13	97 307,26	101 878,67	88 946,03
«Хрущёвки»	124 698,68	105 184,45	99 922,41	99 871,81

Такой интенсивный рост цен на основной показатель рынка недвижимости в этих сегментах можно объяснить только ажиотажным спросом на жилье из-за опасений потерять накопленные средства. Ведь с началом специальной военной операции на Украине и введением санкций против нашей страны был риск, что это отразится и на денежных вкладах граждан в российских банках. Начался интенсивный отток средств с депозитов и попытки найти им применение на рынке недвижимости. У кого денег побольше — присматривали дорогое жилье в центре города, а у кого поменьше — активно искали возможности в микрорайонах и жилмассивах средней отдаленности и на окраинах.

К началу мая ситуация прояснилась, опасения уменьшились и спрос начал стабилизироваться. Это отразилось прежде всего на районах массовой застройки последних лет, где цены на квадратные метры за месяц стали ниже в среднем на 8,3%.

Способствовали этому и перегретые в последние месяцы цены в этом районе престижности. Например, у однокомнатных квартир новой планировки «квадраты» к концу марта предлагались на продажу по средней цене 156 119 рублей. Это было даже дороже, чем у некоторых квартир в центре города.

Самые доступные «квадраты» в апреле предлагались на продажу в сегменте трехкомнатных «сталинок» на окраинах города по средней цене 59 738 рублей. Но это средние цены. Здесь есть предложения и по 36, и по 76 тысяч рублей. А минимальные цены за «квадрат» жилья в городе начинаются от 18 тысяч рублей. Причем это квартиры разных размеров в кирпичных домах на окраинах города, построенные в 1960-е годы. Видимо, они находятся в очень уж плачевном состоянии.

Средние цены на квартиры в Хабаровске выросли за апрель на 2,3%, и составили 5 миллионов 599 тысяч рублей. Причинами этого стали, с одной стороны, рост числа предложений на продажу квартир с ценой 20 миллионов рублей и выше, а с другой стороны, снижение предложений с ценой до 1 миллиона рублей.

Выросли цены из-за повышения спроса в первую очередь на самые доступные квартиры — однокомнатные на окраинах. Так, за «хрущевки» здесь стали запрашивать больше на 7,6%, за «брежневки» — на 3,4%, а за недвижимость новой планировки — на 1,5%.

<sup>19</sup> <https://www.dvnovosti.ru/khab/2022/05/02/141574/>

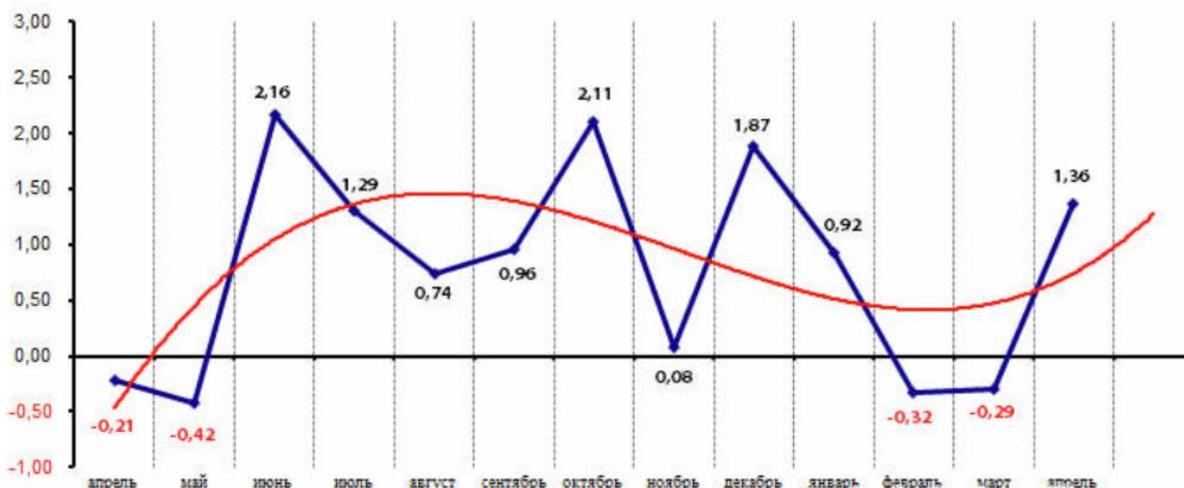
Самое дорогое жилье в городе в апреле предлагалось на продажу по цене почти 40 миллионов рублей в престижном доме в самом центре за квартиру 168 квадратных метров на втором этаже пятиэтажного дома. Но есть предложения и скромнее — по 23–25 миллионов рублей.

На окраинах города снизились цены на трехкомнатные квартиры всех планировок, что объяснимо. Если есть деньги на большую жилплощадь, то нужно искать варианты в более престижном районе.

Самое же дешёвая недвижимость в городе, с ценой до миллиона рублей, в апреле предлагалась только в сегменте малосемеек, которые, как правило, представляют из себя приватизированные в свое время общежития.

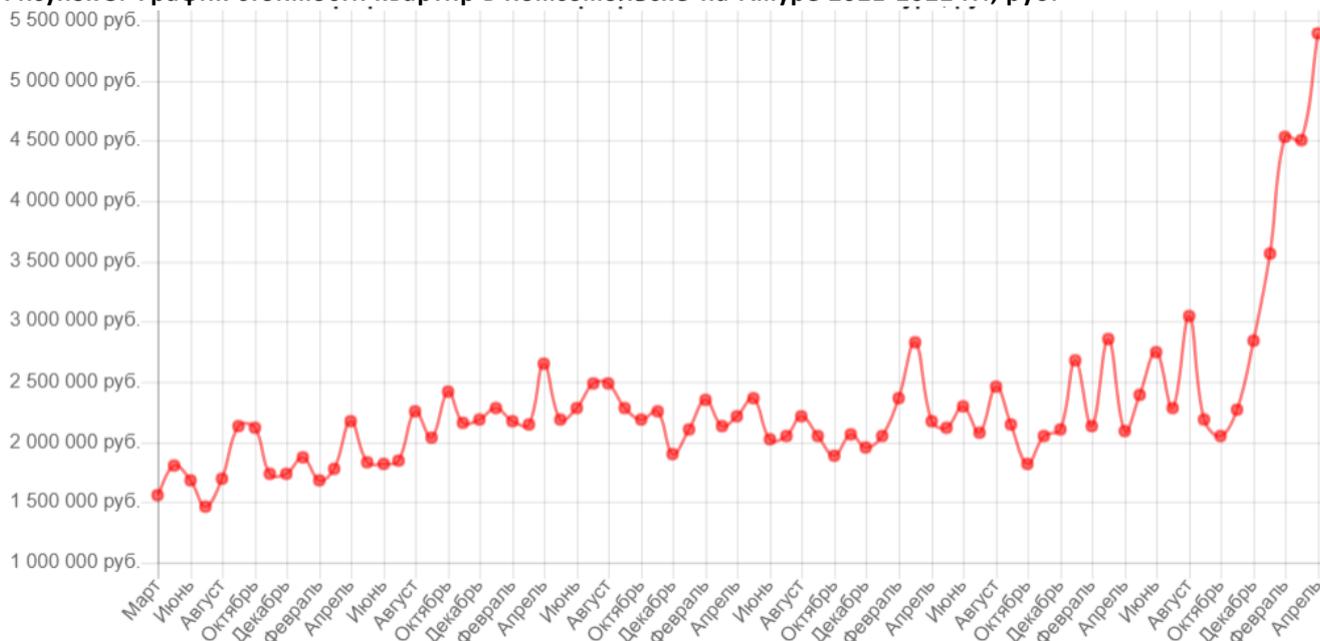
Из-за скачкообразного роста цен в апреле можно ожидать небольшого снижения темпов роста рынка в ближайшие месяцы (до 0,5–0,8%). К началу лета цены сохранятся на нынешнем уровне, но могут и вырасти до отметки в 116 тысяч рублей за квадратный метр жилья. Лишь в летние месяцы может случиться замедление темпа роста рынка до нулевых отметок с сохранением цен на уровне апреля – мая. Напомним, что одно из федеральных СМИ составило рейтинг регионов России по уровню доходности недвижимости. Хабаровский край в нем занял восьмое место - инвестируя в дома, квартиры, землю, можно в среднем увеличить свое состояние на 15,1% в год.

**Рисунок 4. Темп изменения стоимости жилья Хабаровска среднего квадратного метра за год, в %**



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

**Рисунок 5. График стоимости квартир в Комсомольске-на-Амуре 2021-2022 гг., руб.**



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

### 7.2.3. Анализ фактических данных

#### Анализ цен предложений на однокомнатные квартиры в рп. Солнечный, Хабаровского края в апреле-мае 2022 года

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

**Таблица 35. Анализ цены предложений по продаже однокомнатных квартир в рп. Солнечный**

№ п/п	Материал стен	Этаж	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена за объект, руб.	Цена за кв. м, руб.
1	Кирпич	4/4	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.4	<a href="https://www.mirkvartir.ru/280945194/">https://www.mirkvartir.ru/280945194/</a>	30,00	870 000	29 000
2	Кирпич	5/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, 20Б	<a href="https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/272055432/">https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/272055432/</a>	33,20	950 000	28 614
3	Кирпич	1/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.20	<a href="https://www.mirkvartir.ru/275956998/">https://www.mirkvartir.ru/275956998/</a>	32,80	970 000	29 573
4	Кирпич	3/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.7	<a href="https://www.mirkvartir.ru/284096810/">https://www.mirkvartir.ru/284096810/</a>	31,80	1 000 000	31 447
5	Кирпич	5/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22	<a href="https://kvartelia.ru/solnechnyy/prodam/kvartira-1-komnatnaya-32-m-5-5-solnechnyy-r-n-pos-gorodskogo-tipa-solnechnyy-ul-lenina-22-4151732">https://kvartelia.ru/solnechnyy/prodam/kvartira-1-komnatnaya-32-m-5-5-solnechnyy-r-n-pos-gorodskogo-tipa-solnechnyy-ul-lenina-22-4151732</a>	32,00	750 000	23 438
6	Кирпич	1/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.33	<a href="https://www.mirkvartir.ru/276796850/">https://www.mirkvartir.ru/276796850/</a>	28,4	650 000	22 887
7	Панель	3/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.7	<a href="https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/271871563/">https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/271871563/</a>	31,8	1 000 000	31 447
8	Кирпич	5/9	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21	<a href="https://kvartelia.ru/solnechnyy/prodam/kvartira-1-komnatnaya-29-m-5-9-posyolok-gorodskogo-tipa-solnechnyy-ulitsa-lenina-21-2520954">https://kvartelia.ru/solnechnyy/prodam/kvartira-1-komnatnaya-29-m-5-9-posyolok-gorodskogo-tipa-solnechnyy-ulitsa-lenina-21-2520954</a>	29	700 000	24 138
9	Кирпич	8/9	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.23В	<a href="https://www.mirkvartir.ru/281854238/">https://www.mirkvartir.ru/281854238/</a>	37,1	700 000	18 868
10	Кирпич	5/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина	<a href="https://kvartelia.ru/solnechnyy/prodam/kvartira-1-komnatnaya-32-m-5-5-posyolok-gorodskogo-tipa-solnechnyy-rayon-3431887">https://kvartelia.ru/solnechnyy/prodam/kvartira-1-komnatnaya-32-m-5-5-posyolok-gorodskogo-tipa-solnechnyy-rayon-3431887</a>	32,00	850 000	26 563
Нижняя граница							18 868
Верхняя граница							31 447
Среднее значение							26 598
Медиана							27 589

Источник информации: Расчеты Оценщика

Как показал анализ, стоимость предложения продажи вторичной недвижимости (жилых однокомнатных квартир) в рп. Солнечный варьируется от 18 868 до 31 447 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 26 598 руб. /кв. м. Далее в расчетах будет использована часть подобранных ofert, как наиболее сопоставимая по своим основным количественным и качественным характеристикам с объектом оценки.

#### Анализ цен предложений на трёхкомнатные квартиры в рп. Солнечный, Хабаровского края в апреле-мае 2022 года

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

**Таблица 36. Анализ цены предложений по продаже трёхкомнатных квартир в рп. Солнечный**

№ п/п	Материал стен	Этаж	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена за объект, руб.	Цена за кв. м, руб.
1	Кирпич	4/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.31	<a href="https://www.farpost.ru/solnechnyj-rn/realty/sell_flats/prodam-3hkomn-kvartiru-v-solnechnom-s-remontom-101040727.html">https://www.farpost.ru/solnechnyj-rn/realty/sell_flats/prodam-3hkomn-kvartiru-v-solnechnom-s-remontom-101040727.html</a>	56,80	1 800 000	31 690
2	Кирпич	1/4	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Лесная, д.8а	<a href="https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_3-komnatnaya_kvartira_ploshchadyu_602_kv_m_habarovskiy_kray_rabochiy_poselok_solnechnyy_lesnaya_ulica_8a_6876287250/">https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_3-komnatnaya_kvartira_ploshchadyu_602_kv_m_habarovskiy_kray_rabochiy_poselok_solnechnyy_lesnaya_ulica_8a_6876287250/</a>	60,20	2 110 000	35 050
3	Кирпич	3/5	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Строителей, д.29	<a href="https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_3-komnatnaya_kvartira_ploshchadyu_556_kv_m_habarovskiy_kray_rabochiy_poselok_solnechnyy_ulica_stroiteley_29_6874898991/">https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_3-komnatnaya_kvartira_ploshchadyu_556_kv_m_habarovskiy_kray_rabochiy_poselok_solnechnyy_ulica_stroiteley_29_6874898991/</a>	55,60	1 960 000	35 252
4	Панель	5/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19	<a href="https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-4682647617">https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-4682647617</a>	60,60	1 490 000	24 587
5	Кирпич	3/4	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 4	<a href="https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_3-komnatnaya_kvartira_ploshchadyu_554_kv_m_habarovskiy_kray_rabochiy_poselok_solnechnyy_ulica_geologov_4_6874898989/">https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_3-komnatnaya_kvartira_ploshchadyu_554_kv_m_habarovskiy_kray_rabochiy_poselok_solnechnyy_ulica_geologov_4_6874898989/</a>	55,40	1 800 000	32 491
6	Кирпич	3/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.37	<a href="https://www.mirkvartir.ru/280945197/">https://www.mirkvartir.ru/280945197/</a>	54,80	1 220 000	22 263
7	Кирпич	5/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.20	<a href="https://kvartelia.ru/solnechnyy/prodam/kvartira-3-komnatnaya-60-m-5-5-solnechnyy-rn-rabochiy-pos-solnechnyy-ul-geologov-20-6002599">https://kvartelia.ru/solnechnyy/prodam/kvartira-3-komnatnaya-60-m-5-5-solnechnyy-rn-rabochiy-pos-solnechnyy-ul-geologov-20-6002599</a>	60,00	1 750 000	29 167
8	Кирпич	2/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 5Б	<a href="https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/269181295/">https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/269181295/</a>	51	1 150 000	22 549
9	Кирпич	5/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41	<a href="https://www.mirkvartir.ru/283193563/">https://www.mirkvartir.ru/283193563/</a>	57,8	2 000 000	34 602
10	Кирпич	3/5	Хабаровский край, рабочий посёлок Солнечный, ул. Геологов, д.18А	<a href="https://www.mirkvartir.ru/253806324/">https://www.mirkvartir.ru/253806324/</a>	74	3 000 000	40 541
Нижняя граница							22 263
Верхняя граница							40 541
Среднее значение							30 819
Медиана							32 091

Источник информации: Расчеты Оценщика

Как показал анализ, стоимость предложения продажи вторичной недвижимости (жилых трёхкомнатных квартир) в рп. Солнечный варьируется от 22 263 до 40 541 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 30 819 руб. /кв. м. Далее в расчетах будет использована часть подобранных ofert, как наиболее сопоставимая по своим основным количественным и качественным характеристикам с объектом оценки.

#### **Анализ цен предложений на двухкомнатные квартиры в рп. Солнечный, Хабаровского края в апреле-мае 2022 года**

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

**Таблица 37. Анализ цены предложений по продаже двухкомнатных квартир в рп. Солнечный**

№ п/п	Материал стен	Этаж	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена за объект, руб.	Цена за кв. м, руб.
1	Кирпич	2/5	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Геологов, д.12	<a href="https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/273453453/">https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/273453453/</a>	44,90	1 400 000	31 180
2	Кирпич	1/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.8А	<a href="https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/270892862/">https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/270892862/</a>	41,00	1 150 000	28 049
3	Кирпич	4/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.8Б	<a href="https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_2-komnatnaya_kvartira_ploschadyu_421_kvm_habarovskiy_kray_rabochiy_poselok_solnechnyy_ulica_geologov_8b_6874899031/">https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_2-komnatnaya_kvartira_ploschadyu_421_kvm_habarovskiy_kray_rabochiy_poselok_solnechnyy_ulica_geologov_8b_6874899031/</a>	42,10	1 600 000	38 005
4	Кирпич	4/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А	<a href="https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1539715745">https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1539715745</a>	42,00	1 400 000	33 333
5	Кирпич	5/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5Б	<a href="https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1549060274">https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1549060274</a>	45,00	1 400 000	31 111
6	Панель	3/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.25	<a href="https://kvartelia.ru/solnechnyy/prodam/kvartira-2-komnatnaya-49-5-m-3-5-solnechnyy-rayon-posyolok-gorodskogo-tipa-solnechnyy-ulitsa-lenina-25-1868936">https://kvartelia.ru/solnechnyy/prodam/kvartira-2-komnatnaya-49-5-m-3-5-solnechnyy-rayon-posyolok-gorodskogo-tipa-solnechnyy-ulitsa-lenina-25-1868936</a>	49,50	1 200 000	24 242
7	Кирпич	1/9	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Ленина, д.21	<a href="https://www.mirkvartir.ru/280671606/">https://www.mirkvartir.ru/280671606/</a>	41,70	1 270 000	30 456
8	Кирпич	4/5	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Парковая, д.5А	<a href="https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-4838922509">https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-4838922509</a>	47,5	1 800 000	37 895
9	Панель	4/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9А	<a href="https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-4718307077">https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-4718307077</a>	44,7	1 200 000	26 846
10	Кирпич	5/9	Хабаровский край, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.18А	<a href="https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-5011254108">https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-5011254108</a>	39,6	1 600 000	40 404
Нижняя граница							24 242
Верхняя граница							40 404
Среднее значение							32 152
Медиана							31 146

Источник информации: Расчеты Оценщика

Как показал анализ, стоимость предложения продажи вторичной недвижимости (жилых двухкомнатных квартир) в рп. Солнечный варьируется от 24 242 до 40 404 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 32 152 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 38. 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	Ограниченное предложение однокомнатных квартир. Достаточное предложение двух- и трёхкомнатных квартир
Ликвидность	Средняя
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Присутствуют незначительные колебания
Емкость рынка	Незначительная
Цена предложения в рп. Солнечный на однокомнатные, двухкомнатные и трёхкомнатные жилые квартиры в апреле-мае 2022 г., руб./кв. м	<p>Диапазон цены продажи однокомнатных жилых квартир в апреле-мае 2022 г. по данным сайтов (<a href="http://www.domofond.ru">www.domofond.ru</a>, <a href="https://habarovsk.cian.ru/">https://habarovsk.cian.ru/</a>) составила от 18 868 до 31 447 руб./кв. м.</p> <p>Диапазон цены продажи трёхкомнатных жилых квартир в апреле-мае 2022 г. по данным сайтов (<a href="http://www.domofond.ru">www.domofond.ru</a>, <a href="https://habarovsk.cian.ru/">https://habarovsk.cian.ru/</a>) составила 22 263 до 40 541 руб./кв. м.</p> <p>Диапазон цены продажи двухкомнатных жилых квартир в апреле-мае 2022 г. по данным сайтов (<a href="http://www.domofond.ru">www.domofond.ru</a>, <a href="https://habarovsk.cian.ru/">https://habarovsk.cian.ru/</a>) составила от 24 242 до 40 404 руб./кв. м.</p>

### 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, подробности платежей и т.д.

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

#### **Условия рынка (скидки к ценам предложений).**

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.<sup>20</sup>

<sup>20</sup>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>

## Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.10.2021

Поиск по сайту

Искать

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 15.10.2021 г.)



- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании оп-лайн-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала **Statrielt**, проведенного за истекший квартал:

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>2</sup>		
					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

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

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности...

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 скидка на торг при продаже квартир вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м, составляет: 0,95 или (-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 39. 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ГЛАВА 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 8.1. БОСНОВАНИЕ 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:

- (a) методы оценки по приведенной стоимости;
- (b) 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
- (c) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

### **Компоненты оценки по приведенной стоимости**

Приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) — это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- (a) оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства.
- (b) ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств.
- (c) временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения).
- (d) цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск).
- (e) другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах.
- (f) в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

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

**Доходный подход**, основанный на принципе ожидания, основывается на принципе ожидания, который гласит, что типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем 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.<sup>21</sup> 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.

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,

<sup>21</sup>Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 496 с.: ил. (стр. 195).

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 м<sup>2</sup> 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 40. Характеристики сопоставимых объектов (однокомнатные квартиры)**

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Передаваемое право на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Источник информации	<a href="https://www.mirkvartir.ru/280945194/">https://www.mirkvartir.ru/280945194/</a>	<a href="https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/272055432/">https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/272055432/</a>	<a href="https://www.mirkvartir.ru/275956998/">https://www.mirkvartir.ru/275956998/</a>	<a href="https://www.mirkvartir.ru/284096810/">https://www.mirkvartir.ru/284096810/</a>	<a href="https://kvartelia.ru/solnechnyy/prodam/kvartira-1-komnatnaya-32-m-5-5-solnechnyy-r-n-pos-gorodskogo-tipa-solnechnyy-ul-lenina-22-4151732">https://kvartelia.ru/solnechnyy/prodam/kvartira-1-komnatnaya-32-m-5-5-solnechnyy-r-n-pos-gorodskogo-tipa-solnechnyy-ul-lenina-22-4151732</a>
Телефон	тел. +7 962 587-61-57	тел. +7 914 202-99-35	тел. +7 962 586-75-63	тел. +7 914 170-57-63	тел. +7(914)775-12-99
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.4	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, 20Б	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.20	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.7	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира
Общая площадь квартиры, кв. м	30,00	33,20	32,80	31,80	32,00
Общая площадь кухни, кв. м	5,00	7,00	5,00	5,80	5,00
Наличие балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный
Этаж / этажность в доме	4/4	5/5	1/5	3/5	5/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Нет	Есть	Нет	Нет
Состояние отделки	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)
Цена предложения, руб.	870 000	950 000	970 000	1 000 000	750 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	29 000	28 614	29 573	31 447	23 438

Источник информации: Расчеты Оценщика

**Таблица 41. Характеристики сопоставимых объектов (трёхкомнатные квартиры)**

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	<a href="https://www.farpost.ru/solnechnyj-r-n/realty/sell_flats/prodam-3hkomn-kvartiru-v-solnechnom-s-remontom-101040727.html">https://www.farpost.ru/solnechnyj-r-n/realty/sell_flats/prodam-3hkomn-kvartiru-v-solnechnom-s-remontom-101040727.html</a>	<a href="https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-4605868893">https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-4605868893</a>	<a href="https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/252640774/">https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/252640774/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-4682647617">https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-4682647617</a>	<a href="https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_3-komnatnaya_kvartira_ploschadyu_554_kv_m_habarovskiy_kray_rabochiy_poselok_solnechnyy_ulica_geologov_4_6874898989/">https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_3-komnatnaya_kvartira_ploschadyu_554_kv_m_habarovskiy_kray_rabochiy_poselok_solnechnyy_ulica_geologov_4_6874898989/</a>
Телефон	тел. +7 924 206-01-64	тел. +7(914) 540-67-76	тел. +7 962 586-75-63	тел.+7(914) 770-80-28	тел. +7 984 284-14-80
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.31	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5Б	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Геологов, д.12	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 4
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель	Кирпич
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая трёхкомнатная квартира	Жилая трёхкомнатная квартира	Жилая трёхкомнатная квартира	Жилая трёхкомнатная квартира	Жилая трёхкомнатная квартира
Изолированность комнат	Изолированные	Смежно-изолированные	Смежно-изолированные	Изолированные	Изолированные
Общая площадь квартиры, кв. м	56,80	59,00	56,30	60,60	55,40
Общая площадь кухни, кв. м	6,80	6,00	5,00	6,00	5,30
Наличие балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Тип санузла	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный
Этаж / этажность в доме	4/5	4/5	5/5	5/5	3/4
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки	Современный ремонт	Современный ремонт	Требуется косметический ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт
Цена предложения, руб.	1 800 000	1 800 000	1 270 000	1 490 000	1 800 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	31 690	30 508	22 558	24 587	32 491

Источник информации: Расчеты Оценщика

**Таблица 42. Характеристики сопоставимых объектов (двухкомнатные квартиры)**

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	<a href="https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/273453453/">https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/273453453/</a>	<a href="https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/270892862/">https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/270892862/</a>	<a href="https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_2-komnatnaya_kvartira_ploschadyu_421_kv_m_habarovskiy_kray_rabochiy_poselok_solnechnyy_ulica_geologov_8b_6874899031/">https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_2-komnatnaya_kvartira_ploschadyu_421_kv_m_habarovskiy_kray_rabochiy_poselok_solnechnyy_ulica_geologov_8b_6874899031/</a>	<a href="https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1539715745">https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1539715745</a>	<a href="https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1549060274">https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1549060274</a>
Телефон	тел. +7 962 586-75-63	тел. +7 962 587-67-63	тел.+7 (984) 284-14-80	тел. +7 909 843-37-04	тел. +7 909 808-69-73
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Геологов, д.12	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.8А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.8Б	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5Б
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Изолированность комнат	Смежные	Смежные	Смежные	Смежные	Изолированные
Общая площадь квартиры, кв. м	44,90	41,00	42,10	42,00	45,00
Общая площадь кухни, кв. м	5,30	5,40	5,00	6,00	5,40
Наличие балкона/лоджии	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть
Тип санузла	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	2/5	1/5	4/5	4/5	5/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Нет	Есть	Есть	Нет	Нет
Состояние отделки	Отделка простая (эконом-класс)				
Цена предложения, руб.	1 400 000	1 150 000	1 600 000	1 400 000	1 400 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	31 180	28 049	38 005	33 333	31 111

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:

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

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

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

$P_i, \dots, P_n$  – 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. оцениваемые квартиры 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.<sup>22</sup>

<sup>22</sup>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>

## Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.10.2021

Поиск по сайту

Искать

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 15.10.2021 г.)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала **Slatrielt**, проведенного за истекший квартал:

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

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

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности...

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

Вперед >

Общая информация – Контакты   Правовая информация   Авторизация / полный доступ   Оформить/продлить подписку

© 2013 – 2021 Ассоциация «СтатРиелт»

Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

Back to Top

Оперативно. Качественно. Объективно!

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** - Оцениваемые квартиры, 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 43. 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	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

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

Корректировка на площадь для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.18, кв.47

Так как общая площадь оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 находится в диапазоне от 30 до 40 кв. м, оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 сопоставимы по данному критерию, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на площадь для трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7

Так как общая площадь оцениваемой квартиры находится в диапазоне от 40 до 50 кв. м. Общая площадь объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 находится в диапазоне от 50 до 65 кв. м, корректировка составит 1,05 или (5%).

Корректировка на площадь для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.20, кв.58

Так как общая площадь оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 находится в диапазоне от 40 до 50 кв. м, оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 сопоставимы по данному критерию, поэтому корректировка не вводилась.

#### **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.

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 44. Значение коэффициентов корректировок на материал стен жилого дома, данные, усредненные по городам России**

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

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

Корректировка на материал стен для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.18, кв.47

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 сопоставимы по данному критерию сравнения материал стен жилых домов - кирпич, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на материал стен для трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7

Оцениваемая квартира и объект-аналог № 4 сопоставимы по данному критерию сравнения материал стен жилых домов - панели, поэтому корректировка не вводилась. Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 5 материал стен жилых домов - кирпич, корректировка на материал стен составит: 0,91 или (-9%).

Корректировка на материал стен для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.20, кв.58

Оцениваемая квартира материал стен жилого дома - панели. Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 материал стен жилых домов - кирпич, корректировка на материал стен составит: 0,91 или (-9%).

#### 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 45. Значение коэффициентов корректировок на этаж расположения жилых квартир, данные, усредненные по городам России**

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

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

Корректировка на этаж расположения для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.18, кв.47

Оцениваемая квартира расположена на среднем этаже, объект-аналог № 4 расположен на среднем этаже, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась. Объекты-аналоги №№ 1, 2, 5 расположены на последних этажах, корректировка составит 1,06 или (6%). Объект-аналог № 3 расположен на первом этаже, корректировка составит 1,08 или (8%).

Корректировка на этаж расположения для трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7

Оцениваемая квартира расположена на среднем этаже, объекты-аналоги №№ 1, 3, 5 расположены на среднем этаже, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась. Объект-аналог №4 расположен на последнем этаже, корректировка составит 1,06 или (6%). Объект-аналог №2 расположен на первом этаже, корректировка составит 1,08 или (8%).

Корректировка на этаж расположения для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.20, кв.58

Оцениваемая квартира расположена на последнем этаже, объект-аналог № 5 расположен на последнем этаже, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась. Объекты-аналоги №№ 1, 3, 4 расположены на средних этажах, корректировка составит 0,94 или (-6%). Объект-аналог № 2 расположен на первом этаже, корректировка составит 1,01 или (1%).

**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. Значение влияния элемента сравнения – наличие балкона или лоджии 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 11.6. «Элемент сравнения – наличие балкона или лоджии», стр. 206.

**Таблица 46. Значение коэффициентов корректировок на наличие балкона или лоджии, данные, усредненные по городам России**

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

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

Корректировка на наличие балкона или лоджии для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.18, кв.47

У оцениваемой квартиры и объектов-аналогов есть балконы, т.е. оцениваемая квартира и объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие балкона или лоджии для трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7

У оцениваемой квартиры и объектов-аналогов есть балконы, т.е. оцениваемая квартира и объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие балкона или лоджии для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.20, кв.58

У оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 3, 4, 5 есть балконы, т.е. оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 3, 4, 5 сопоставимы по данному критерию, корректировка не требуется. У объекта-аналога № 2 нет балкона, корректировка составит: 1,05 или (5%).

**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 47. 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

Корректировка на площадь кухни для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.18, кв.47

Площадь кухни оцениваемой квартиры и объекта-аналога № 2 находится в диапазоне от 7 до 10 кв. м, корректировка не требуется. Площадь кухни объектов-аналогов №№ 1, 3, 4, 5 находится в диапазоне от 3 до 7 кв. м, корректировка составит: 1,03 или (3%).

Корректировка на площадь кухни для трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7

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

Корректировка на площадь кухни для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.20, кв.58

Площадь кухни оцениваемой квартиры 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 48. Значение коэффициентов корректировок на количество и тип санузлов жилых квартир, данные, усредненные по городам России**

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жильё советской постройки, 3. Массовое современное жильё, 4. Жильё 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

Корректировка на количество и тип санузлов для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.18, кв.47

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 4, 5 имеют совмещенный санузел, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объект-аналог № 3 имеет раздельный санузел, корректировка составит: 1,01 или (1%).

Корректировка на количество и тип санузлов для трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 2, 4 имеют отдельный санузел, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 1, 3, 5 имеют совмещенный санузел, корректировка составит: 0,99 или (-1%).

Корректировка на количество и тип санузлов для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.20, кв.58

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги № 1, 4, 5 имеют отдельный санузел, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 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 49. 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
	изолированные	1,00	1,03	1,02

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

Корректировка на изолированность комнат для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.18, кв.47

Оцениваемые квартиры и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 имеют планировку однокомнатная квартира, корректировка не требуется.

Корректировка на изолированность комнат для трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7

Оцениваемые квартиры и объект-аналог № 3 имеют планировку смежные-изолированные комнаты, корректировка не требуется.

Объекты-аналоги №№ 1, 2, 4, 5 имеют планировку изолированные комнаты, корректировка составит: 0,97 или (-3%).

Корректировка на изолированность комнат для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.20, кв.58

Оцениваемые квартиры и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4 имеют планировку смежные комнаты, корректировка не требуется. Объект-аналог № 5 имеет планировку изолированные комнаты, корректировка составит: 0,93 или (-7%).

**Корректировка на наличие лифта**

У оцениваемых квартир и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 в жилых домах нет лифта, 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.<sup>23</sup>

<sup>23</sup>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/>

## на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.10.2021 года

Поиск по сайту  Искать

Категория: [Корректировки квартир](#) (опубликовано 15.10.2021 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.  
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.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	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	<b>1,02</b>

[← Назад](#)

[Вперед >](#)

[Общая информация – Контакты](#) [Правовая информация](#) [Авторизация / полный доступ](#) [Оформить/продлить подписку](#)

© 2013 – 2021 Ассоциация «СтатРиелт»

Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

[Back to Top](#)

### Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.18, кв.47

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

### Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели для трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7

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

### Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.20, кв.58

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

**Корректировка на состояние отделки.** Состояние уровня отделки оцениваемых квартир и объектов-аналогов различны, поэтому требуется корректировка на уровень отделки.

Корректировка определена на основании данных, представленных на портале Statrielt на 01.10.2021 г.<sup>24</sup>

<sup>24</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/231-korrektirovki-kvartir-opublikovano-15-10-2021-g/>

## на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.10.2021 года

Поиск по

Категория: [Корректировки квартир](#) (опубликовано 15.10.2021 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры.

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,08	1,17	1,12
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,12	1,07
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпателька, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,82	0,89	0,86

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений в зависимости от уровня качества отделочных материалов.

### Корректировка на состояние отделки для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.18, кв.47

Состояние отделки оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 соответствует уровню отделки простая (эконом-класс), корректировка на состояние отделки не требуется.

### Корректировка на состояние отделки для трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7

Состояние отделки оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 соответствует уровню отделки простая (эконом-класс), корректировка на состояние отделки не требуется.

### Корректировка на состояние отделки для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.20, кв.58

Состояние отделки оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 соответствует уровню отделки простая (эконом-класс), корректировка на состояние отделки не требуется.

**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.

**Таблица 50. Расчет справедливой стоимости однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.18, кв.47**

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Источник информации	<a href="https://www.mirkvartir.ru/280945194/">https://www.mirkvartir.ru/280945194/</a>	<a href="https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/272055432/">https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/272055432/</a>	<a href="https://www.mirkvartir.ru/275956998/">https://www.mirkvartir.ru/275956998/</a>	<a href="https://www.mirkvartir.ru/284096810/">https://www.mirkvartir.ru/284096810/</a>	<a href="https://kvartelia.ru/solnechnyy/prodam/kvartira-1-komnatnaya-32-m-5-5-solnechnyy-r-n-pos-gorodskogo-tipa-solnechnyy-ul-lenina-22-4151732">https://kvartelia.ru/solnechnyy/prodam/kvartira-1-komnatnaya-32-m-5-5-solnechnyy-r-n-pos-gorodskogo-tipa-solnechnyy-ul-lenina-22-4151732</a>	
Телефон	тел. +7 962 587-61-57	тел. +7 914 202-99-35	тел. +7 962 586-75-63	тел. +7 914 170-57-63	тел. +7(914)775-12-99	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.4	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, 20Б	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.20	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.7	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.18, кв.47
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира
Общая площадь квартиры, кв. м	30,00	33,20	32,80	31,80	32,00	36,70
Общая площадь кухни, кв. м	5,00	7,00	5,00	5,80	5,00	7,7
Наличие балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Этаж / этажность в доме	4/4	5/5	1/5	3/5	5/5	4/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Нет	Есть	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)
Цена предложения, руб.	870 000	950 000	970 000	1 000 000	750 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	29 000	28 614	29 573	31 447	23 438	
Корректировка на торг, %	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	
Передаваемое право на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Дата	Выставлен на продажу в мае 2022 г.	Выставлен на продажу в мае 2022 г.	Выставлен на продажу в мае 2022 г.	Выставлен на продажу в мае 2022 г.	Выставлен на продажу в мае 2022 г.	18.05.2022
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%	

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.4	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, 20Б	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.20	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.7	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.18, кв.47
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Функциональное назначение объекта	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира
Корректировка на функциональное назначение объекта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая площадь квартиры, кв. м	30	33,2	32,8	31,8	32	36,7
Корректировка на площадь, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка на материал стен, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка на наличие парковки у дома, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Этаж/этажность дома	4/4	5/5	1/5	3/5	5/5	4/5
Корректировка на этаж расположения, %	6%	6%	8%	0%	6%	
Наличие/отсутствие балкона	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая площадь кухни, кв. м	5,0	7,0	5,0	5,8	5,0	7,7
Корректировка на площадь кухни, %	3%	0%	3%	3%	3%	
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Корректировка на тип санузла, %	0%	0%	1%	0%	0%	
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие лифта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Нет	Есть	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие мебели и бытовой техники, %	-2%	0%	-2%	0%	0%	
Состояние отделки	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)
Корректировка на состояние отделки, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая процентная поправка	2%	1%	5%	-2%	4%	

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб./кв. м	29 580	28 900	31 052	30 818	24 376	
Количество корректировок	4	2	5	2	3	
Весовые коэффициенты	0,199	0,200	0,196	0,197	0,208	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	5 886	5 780	6 086	6 071	5 070	
Коэффициент Вариации	8,37%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	28 893					
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.</b>	<b>1 060 373</b>					
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.</b>	<b>1 060 000</b>					

Источник информации: Расчеты Оценщика

**Таблица 51. Расчет справедливой стоимости трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7**

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	<a href="https://www.farpost.ru/solnechnyj-rn/realty/sell_flats/prodam-3hkomn-kvartiru-v-solnechnom-s-remontom-101040727.html">https://www.farpost.ru/solnechnyj-rn/realty/sell_flats/prodam-3hkomn-kvartiru-v-solnechnom-s-remontom-101040727.html</a>	<a href="https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_3-komnatnaya_kvartira_ploschadyu_602_kv_m_habarovskiy_kray_rabochiy_poselok_solnechnyy_lesnaya_ulica_8a_6876287250/">https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_3-komnatnaya_kvartira_ploschadyu_602_kv_m_habarovskiy_kray_rabochiy_poselok_solnechnyy_lesnaya_ulica_8a_6876287250/</a>	<a href="https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_3-komnatnaya_kvartira_ploschadyu_556_kv_m_habarovskiy_kray_rabochiy_poselok_solnechnyy_ulica_stroiteley_29_6874898991/">https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_3-komnatnaya_kvartira_ploschadyu_556_kv_m_habarovskiy_kray_rabochiy_poselok_solnechnyy_ulica_stroiteley_29_6874898991/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-4682647617">https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-4682647617</a>	<a href="https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_3-komnatnaya_kvartira_ploschadyu_554_kv_m_habarovskiy_kray_rabochiy_poselok_solnechnyy_ulica_geologov_4_6874898989/">https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_3-komnatnaya_kvartira_ploschadyu_554_kv_m_habarovskiy_kray_rabochiy_poselok_solnechnyy_ulica_geologov_4_6874898989/</a>	
Телефон	тел. +7 924 206-01-64	тел. +7 (984) 282-17-46	тел. +7 (984) 284-18-90	тел.+7(914) 770-80-28	тел. +7 984 284-14-80	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.31	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Лесная, д.8а	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Строителей, д.29	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 4	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель	Кирпич	Панель
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая трёхкомнатная квартира	Жилая трёхкомнатная квартира	Жилая трёхкомнатная квартира	Жилая трёхкомнатная квартира	Жилая трёхкомнатная квартира	Жилая трёхкомнатная квартира
Изолированность комнат	Изолированные	Изолированные	Смежно-изолированные	Изолированные	Изолированные	Смежно-изолированные
Общая площадь квартиры, кв. м	56,80	60,20	55,60	60,60	55,40	46,90
Общая площадь кухни, кв. м	6,80	8,40	6,40	6,00	5,30	5,60
Наличие балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Тип санузла	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Раздельный

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Этаж / этажность в доме	4/5	1/4	3/5	5/5	3/4	3/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)
Цена предложения, руб.	1 800 000	2 110 000	1 960 000	1 490 000	1 800 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	31 690	35 050	35 252	24 587	32 491	
Корректировка на торг, %	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Корректировка на передаваемые права, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Дата	Выставлен на продажу в мае 2022 г.	Выставлен на продажу в мае 2022 г.	Выставлен на продажу в мае 2022 г.	Выставлен на продажу в мае 2022 г.	Выставлен на продажу в мае 2022 г.	18.05.2022
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.31	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Лесная, д.8а	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Строителей, д.29	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 4	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Функциональное назначение объекта	Жилая трёхкомнатная квартира	Жилая трёхкомнатная квартира	Жилая трёхкомнатная квартира	Жилая трёхкомнатная квартира	Жилая трёхкомнатная квартира	Жилая трёхкомнатная квартира
Корректировка на функциональное назначение объекта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая площадь квартиры, кв. м	56,8	60,2	55,6	60,6	55,4	46,9
Корректировка на площадь, %	5%	5%	5%	5%	5%	
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель	Кирпич	Панель
Корректировка на материал стен, %	-9%	-9%	-9%	0%	-9%	
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка на наличие парковки у дома, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Этаж/этажность дома	4/5	1/4	3/5	5/5	3/4	3/5
Корректировка на этаж расположения, %	0%	8%	0%	6%	0%	
Наличие/отсутствие балкона	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая площадь кухни, кв. м	6,8	8,4	6,4	6,0	5,3	5,6
Корректировка на площадь кухни, %	0%	-3%	0%	0%	0%	
Тип санузла	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Раздельный
Корректировка на тип санузла, %	-1%	0%	-1%	0%	-1%	
Изолированность комнат	Изолированные	Изолированные	Смежно-изолированные	Изолированные	Изолированные	Смежно-изолированные
Корректировка на изолированность комнат, %	-3%	-3%	0%	-3%	-3%	
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие лифта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие мебели и бытовой техники, %	-2%	0%	0%	0%	0%	
Состояние отделки	Отделка простая (эконом-класс)					
Корректировка на состояние отделки, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая процентная поправка	-15%	-7%	-10%	3%	-13%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб./кв. м	26 937	32 597	31 727	25 325	28 267	
Количество корректировок	6	6	4	4	5	
Весовые коэффициенты	0,204	0,194	0,195	0,206	0,201	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	5 495	6 324	6 187	5 217	5 682	
Коэффициент Вариации	9,62%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	28 905					
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.</b>	<b>1 355 645</b>					
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.</b>	<b>1 356 000</b>					

Источник информации: Расчеты Оценщика

**Таблица 52. Расчет справедливой стоимости двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.20, кв.58**

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	<a href="https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/273453453/">https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/273453453/</a>	<a href="https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/270892862/">https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/270892862/</a>	<a href="https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_2-komnatnaya_kvartira_ploschady_u_421_kv_m_habarovskiy_kray_rabochiy_poselok_solnechnyy_ulica_geologov_8b_6874899031/">https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_2-komnatnaya_kvartira_ploschady_u_421_kv_m_habarovskiy_kray_rabochiy_poselok_solnechnyy_ulica_geologov_8b_6874899031/</a>	<a href="https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1539715745">https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1539715745</a>	<a href="https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1549060274">https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1549060274</a>	
Телефон	тел. +7 962 586-75-63	тел. +7 962 587-67-63	тел.+7 (984) 284-14-80	тел. +7 909 843-37-04	тел. +7 909 808-69-73	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Геологов, д.12	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.8А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.8Б	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5Б	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.20, кв.58
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель
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	Смежные	Смежные	Изолированные	Смежные
Общая площадь квартиры, кв. м	44,90	41,00	42,10	42,00	45,00	44,00
Общая площадь кухни, кв. м	5,30	5,40	5,00	6,00	5,40	5,60
Наличие балкона/лоджии	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть
Тип санузла	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	2/5	1/5	4/5	4/5	5/5	5/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Нет	Есть	Есть	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)
Цена предложения, руб.	1 400 000	1 150 000	1 600 000	1 400 000	1 400 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	31 180	28 049	38 005	33 333	31 111	
Корректировка на торг, %	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Корректировка на передаваемые права, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Дата	Выставлен на продажу в мае 2022 г.	Выставлен на продажу в мае 2022 г.	Выставлен на продажу в мае 2022 г.	Выставлен на продажу в мае 2022 г.	Выставлен на продажу в мае 2022 г.	18.05.2022
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%	

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Геологов, д.12	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.8А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.8Б	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5Б	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.20, кв.58
Корректировка на местоположение, %	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, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая площадь квартиры, кв. м	44,9	41	42,1	42	45	44
Корректировка на площадь, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель
Корректировка на материал стен, %	-9%	-9%	-9%	-9%	-9%	
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка на наличие парковки у дома, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Этаж/этажность дома	2/5	1/5	4/5	4/5	5/5	5/5
Корректировка на этаж расположения, %	-6%	1%	-6%	-6%	0%	
Наличие/отсутствие балкона	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	0%	5%	0%	0%	0%	
Общая площадь кухни, кв. м	5,3	5,4	5,0	6,0	5,4	5,6
Корректировка на площадь кухни, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Тип санузла	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Корректировка на тип санузла, %	0%	-1%	-1%	0%	0%	
Изолированность комнат	Смежные	Смежные	Смежные	Смежные	Изолированные	Смежные
Корректировка на изолированность комнат, %	0%	0%	0%	0%	-7%	
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие лифта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Наличие мебели и бытовой техники	Нет	Есть	Есть	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие мебели и бытовой техники, %	0%	-2%	-2%	0%	0%	
Состояние отделки	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Корректировка на состояние отделки, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая процентная поправка	-15%	-6%	-18%	-15%	-16%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб./кв. м	26 503	26 366	31 164	28 333	26 133	
Количество корректировок	3	6	5	3	3	
Весовые коэффициенты	0,202	0,202	0,194	0,199	0,203	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	5 354	5 326	6 046	5 638	5 305	
Коэффициент Вариации	<b>6,87%</b>					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	<b>27 669</b>					
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.</b>	<b>1 217 436</b>					
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.</b>	<b>1 217 000</b>					

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,

$\sigma$  - 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 8,37%, 9,62% и 6,87%, 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 53. Данные по трем подходам оценки**

Подходы	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.18, кв.47 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.20, кв.58 в рамках подходов, руб.
Сравнительный подход	1 060 000	1 356 000	1 217 000
Доходный подход	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Затратный подход	Не применялся	Не применялся	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 54. 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 36,7 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.18, кв.47, кадастровый номер: 27:14:0010104:2815	1 060 000
2	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 46,9 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7, кадастровый номер: 27:14:0010102:1725	1 356 000
3	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,0 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.20, кв.58, кадастровый номер: 27:14:0010102:1483	1 217 000

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](http://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. Справочник оценщика недвижимости – 2020. «Квартиры» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2020 г.
19. «Оценочная деятельность» №1/2008, «Определение ликвидационной стоимости объектов недвижимости», авторы Цымбаленко С.В., Цымбаленко Т.Т., Погорелов В.Н.
20. Интернет-сайты.

## ГЛАВА 11. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**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** ( $\sigma$ ) случайной величины ( $x_i$ )- квадратный корень из дисперсии  $D(x)$ .

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - M(x))^2} \quad ^{25}$$

**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.

**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.

<sup>25</sup>«Ведение в теорию оценки недвижимости» под редакцией В.С. Болдырева, А.С. Галушкина, А.Е. Федорова, М:1998 г. (стр. 152)

# Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА

**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ**  
117105, 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

<b>Страхователь:</b>	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
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 31.12.2021г. по 24 часа 00 минут 30.12.2022г.
<b>2. Объект страхования:</b>	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.
<b>3. Страховой случай:</b>	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.
<b>4. Страховая сумма:</b>	500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	89 063 ( Восемьдесят девять тысяч шестьдесят три) рубля
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2096677115 от 31.12.2021 - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b>	Родионовский Сергей Леонидович
	Код 337495

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. Директор Чойков А.В.

Страховщик

М.П. Директор Р-64 Родионовский С.Л.

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

**ДОГОВОР/ПОЛИС №2100SB4004004  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

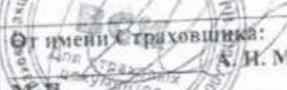
НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

<b>Страхователь (Ф.И.О.):</b>	Королева Татьяна Вячеславовна
<b>Объект страхования:</b>	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
<b>Страховой случай:</b>	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
<b>Застрахованная деятельность:</b>	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
<b>Страховая сумма:</b>	300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
<b>Страховая премия и порядок ее уплаты:</b>	500,00 (Пятьсот) рублей (единовременно в срок до «27» сентября 2021 г.)
<b>Срок действия Полиса:</b>	с «28» сентября 2021 г. по «27» сентября 2022 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.
<b>Приложения:</b>	Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

**Особые условия страхования:**  
Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.  
Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии агента ООО «Эксон», действующего на основании агентского договора № 05284680001 от «19» мая 2016 г. с САО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>
Страховое акционерное общество «ВСК»  Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 301018309000000225 БИК 044525225 Т (495) 727-44-44	Королева Татьяна Вячеславовна  ИНН: 323212288676 Дата рождения: 17.06.1984 Место рождения: ГОР. БРЯНСК Паспорт: 1514 177756 20.01.2015 ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО БРЯНСКОЙ ОБЛ. В СОВЕТСКОМ Р-НЕ Г. БРЯНСКА код подразделения 320-003
От имени Страховщика:  А. И. Мочалова	 Т. В. Королева  Дата выдачи «27» сентября 2021 г.



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)

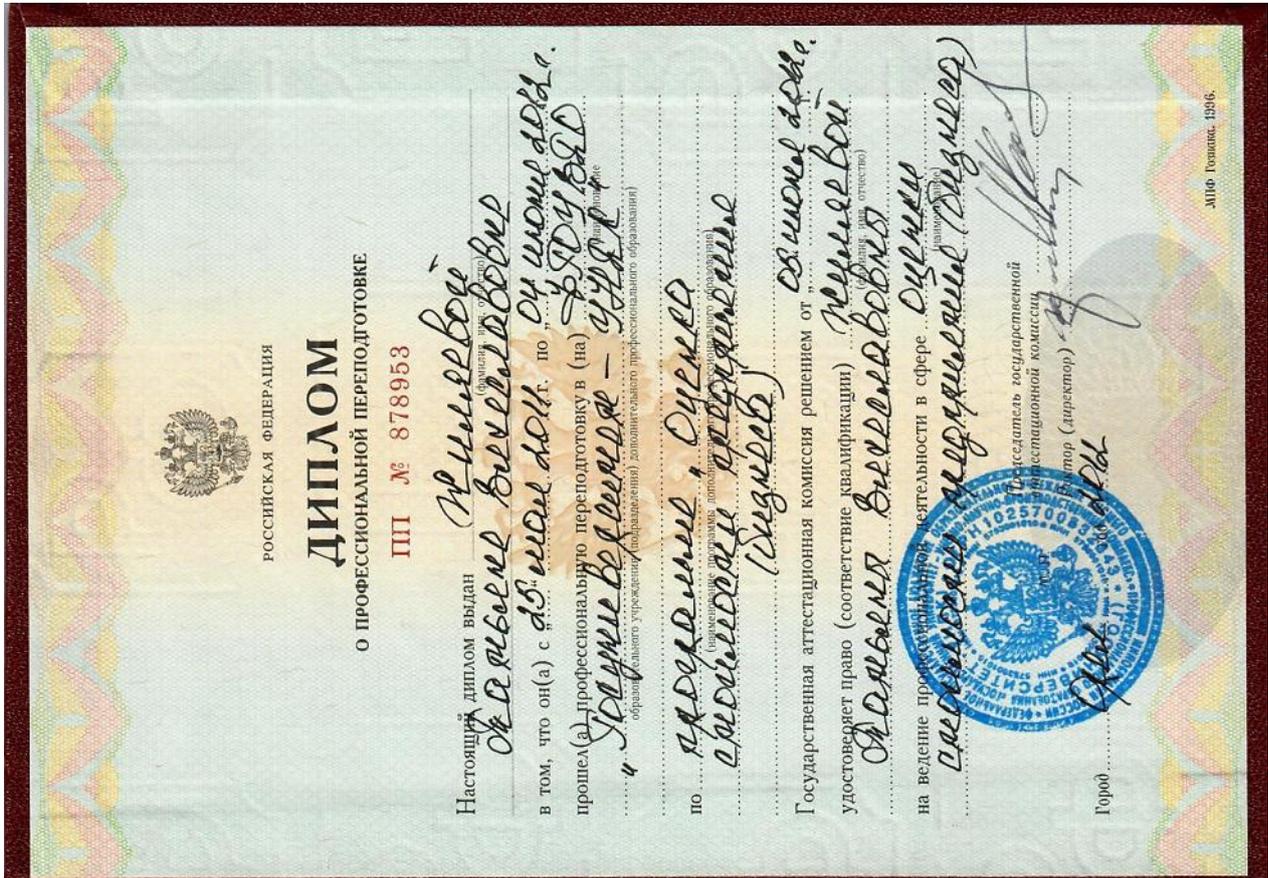
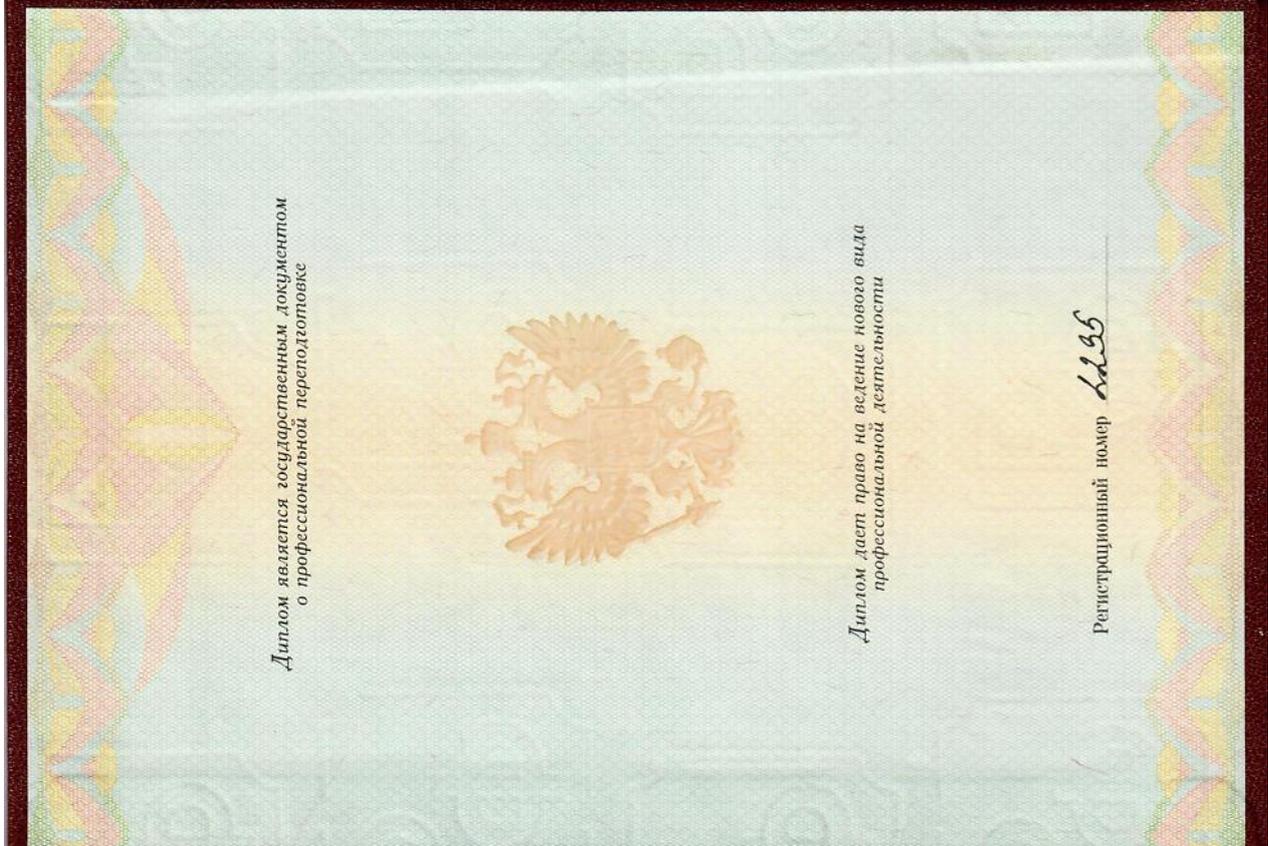
Данные сведения предоставлены по состоянию на «27» апреля 2021г.  
Дата составления выписки «27» апреля 2021г.

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

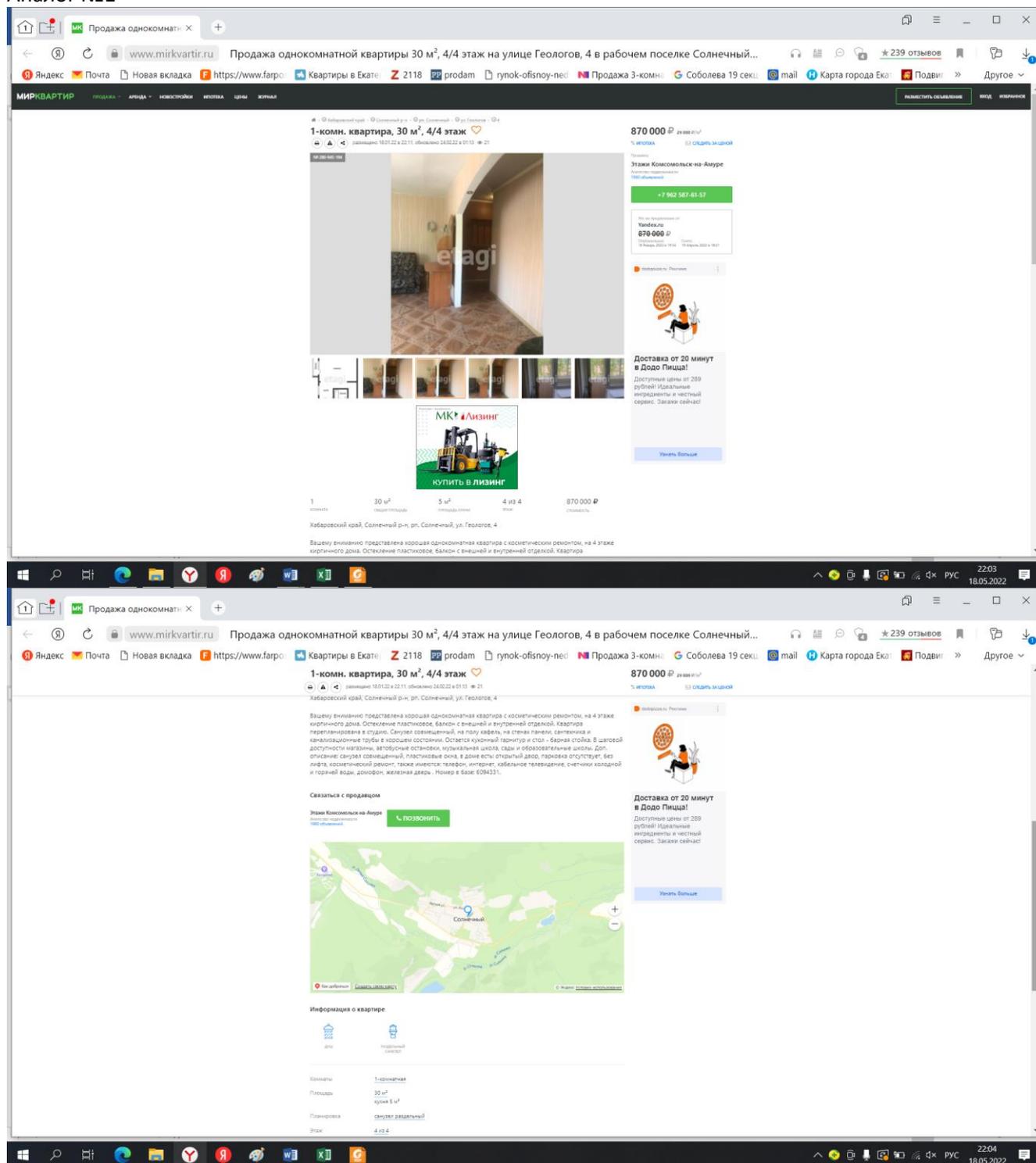
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 01 » октября 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г. -16-, Т3 № 672.

## Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

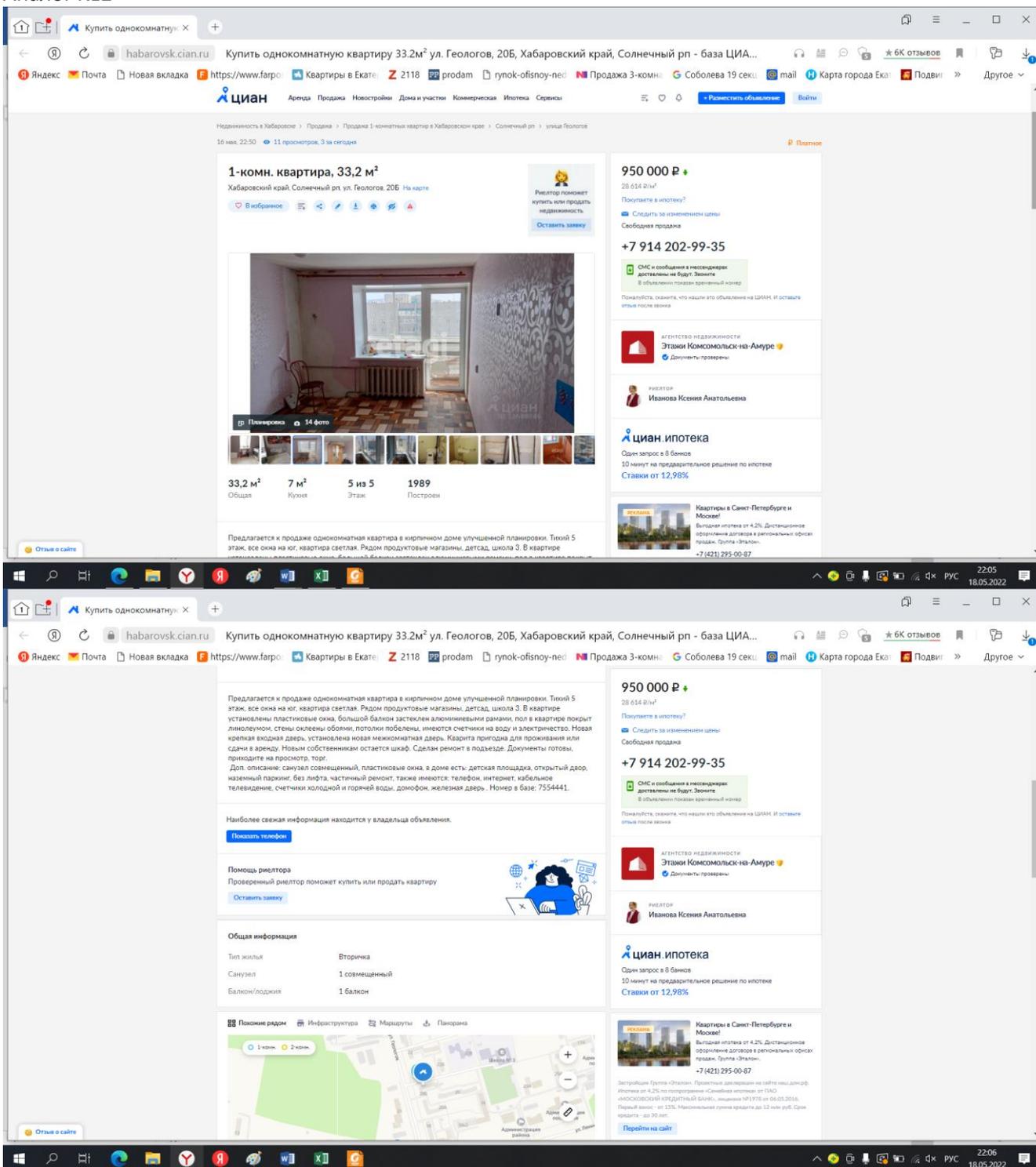
Скриншоты объектов-аналогов однокомнатных квартир (для квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.18, кв.47)

### Аналог №1



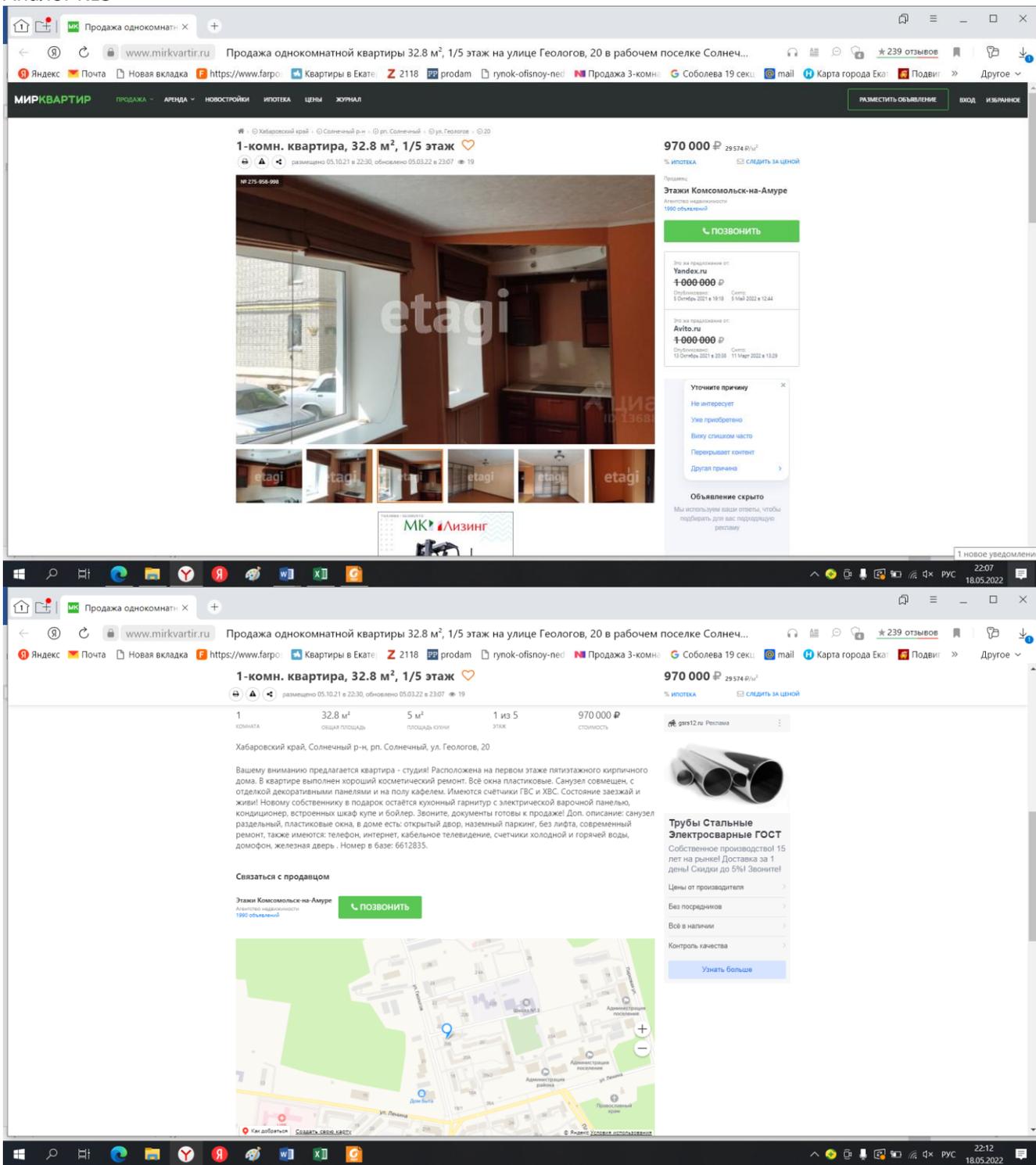
<https://www.mirkvartir.ru/280945194/>

Аналог №2



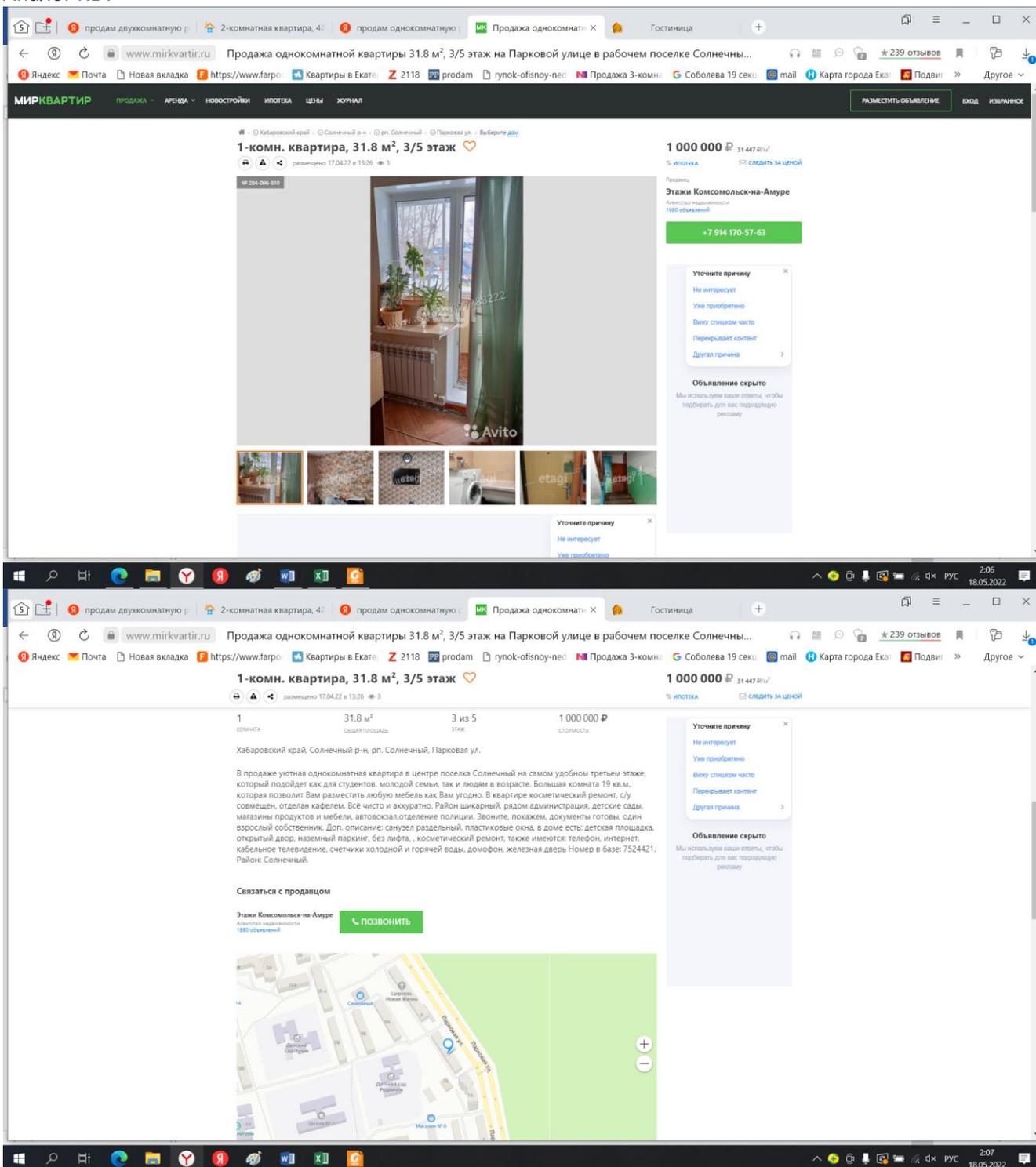
<https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/27205432/>

Аналог №3



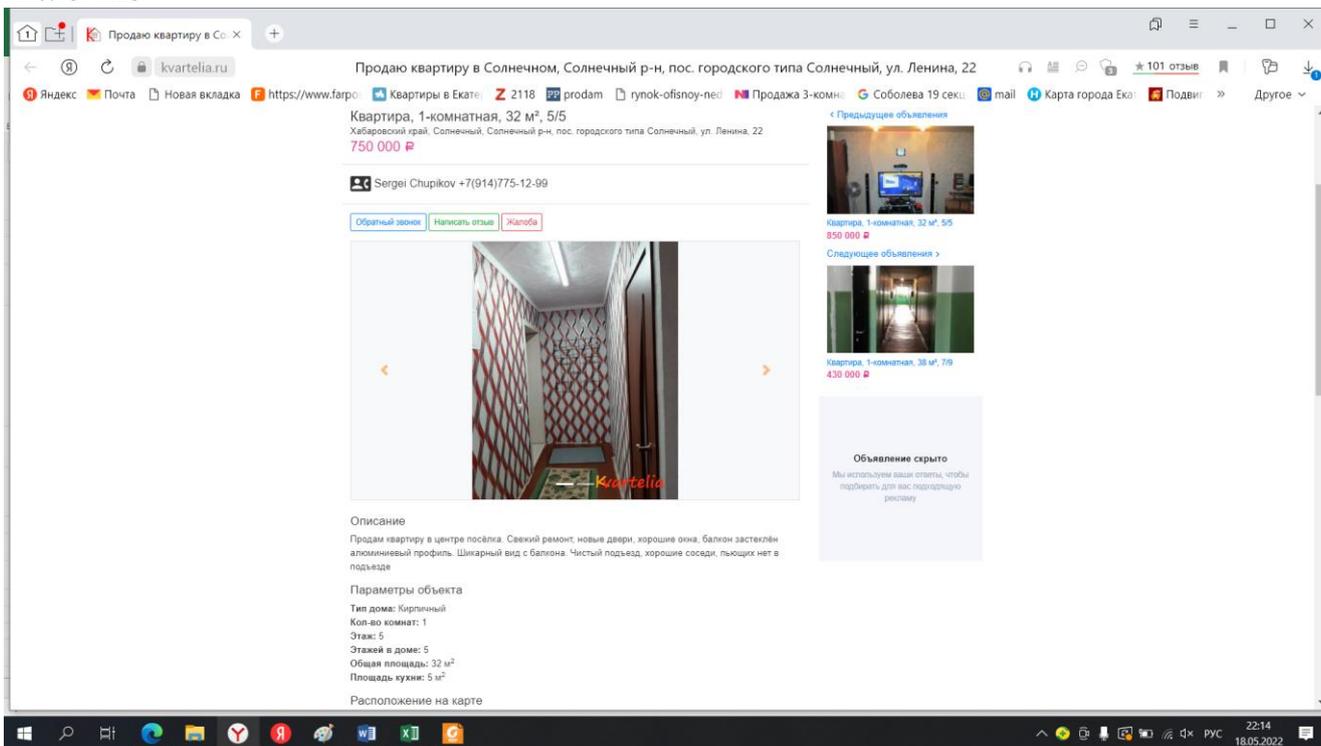
<https://www.mirkvartir.ru/275956998/>

Аналог №4



https://www.mirkvartir.ru/284096810/

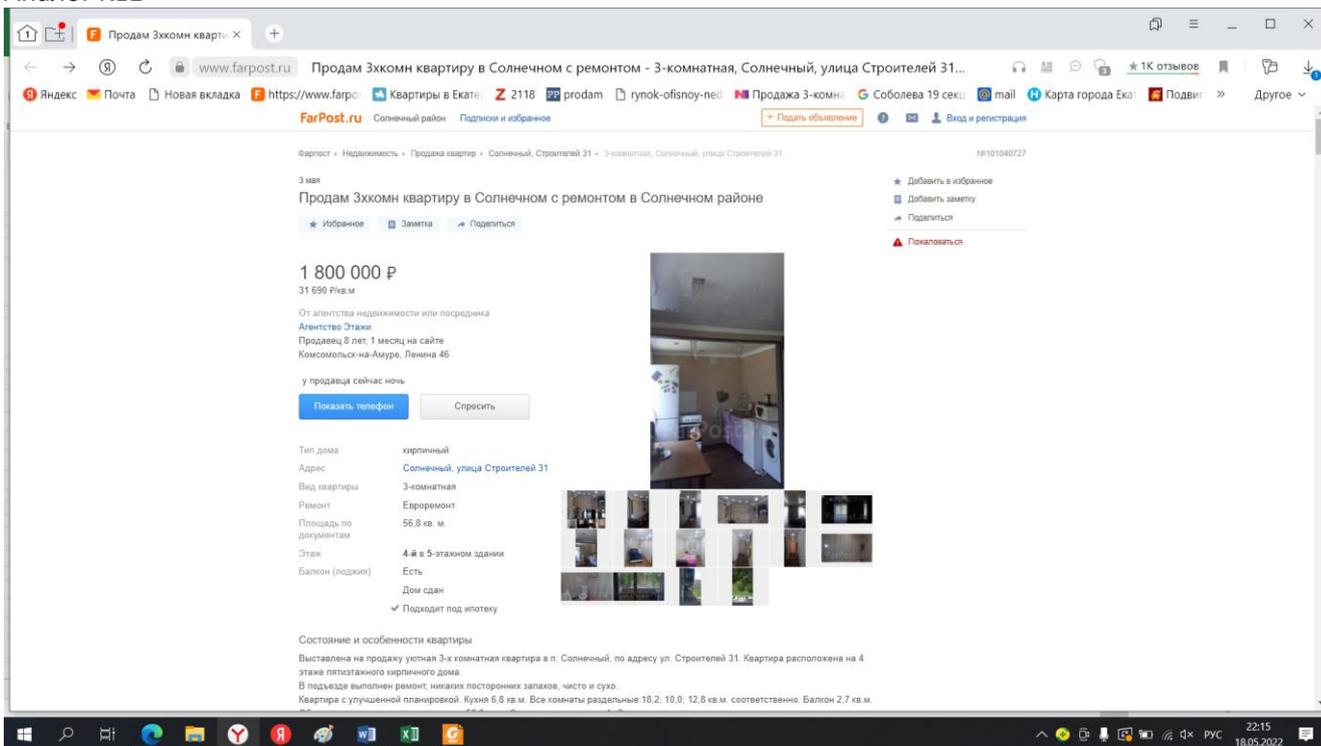
Аналог №5

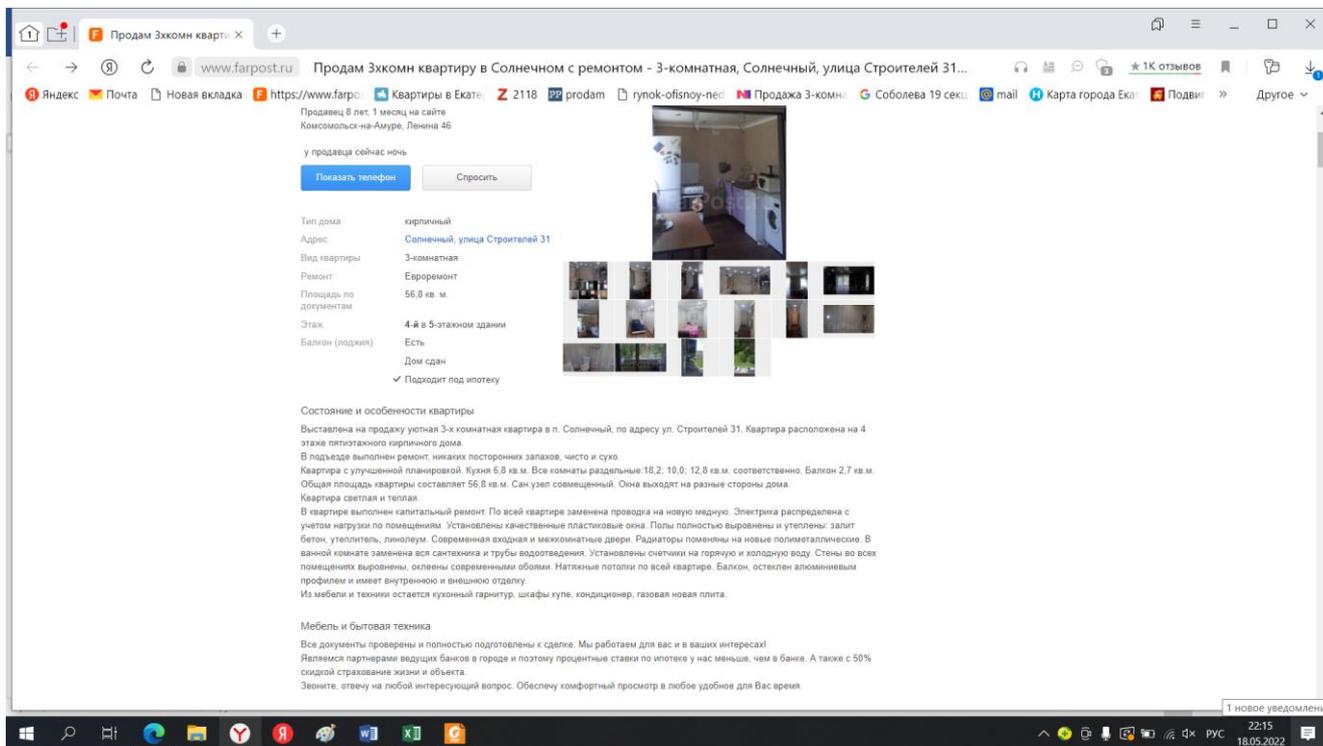


https://kvartelia.ru/solnechnyy/prodam/kvartira-1-komnatnaya-32-m-5-5-solnechnyy-r-n-pos-gorodskogo-tipa-solnechnyy-ul-lenina-22-4151732

Скриншоты объектов-аналогов трёхкомнатных квартир (для квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7)

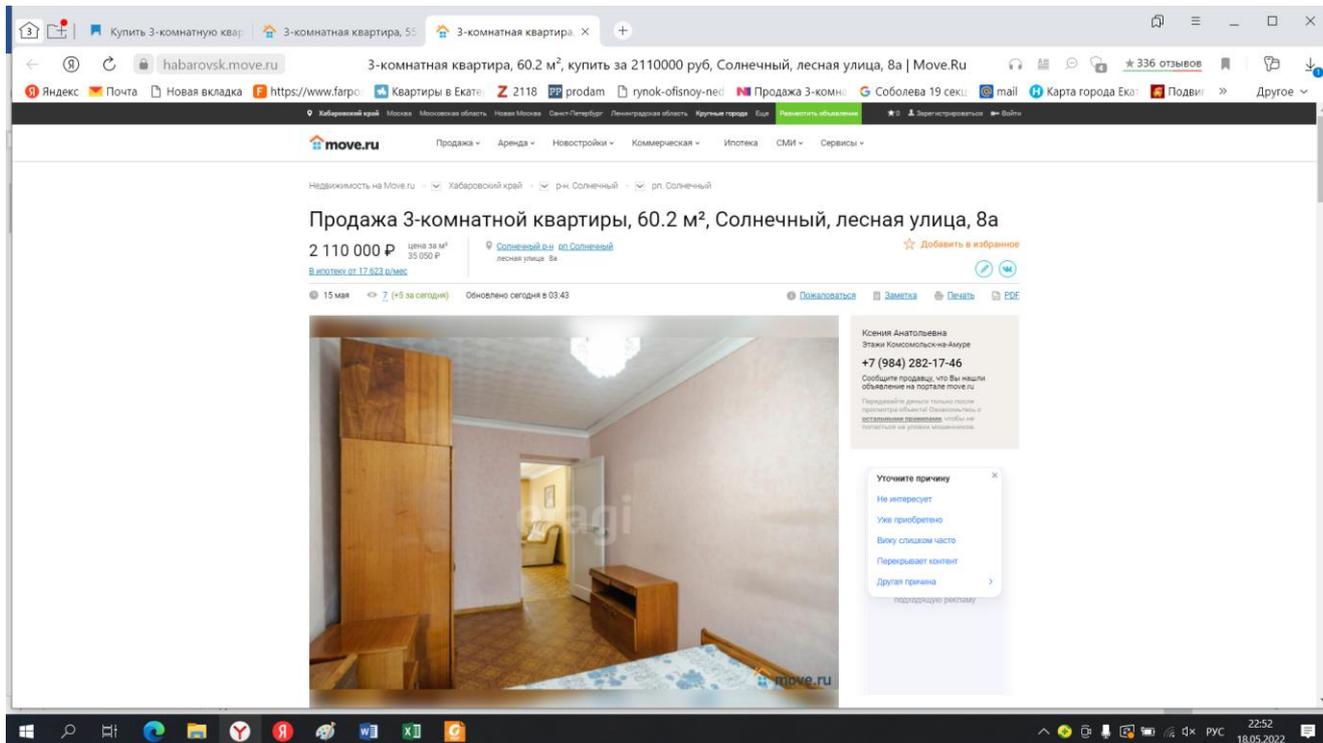
Аналог №1

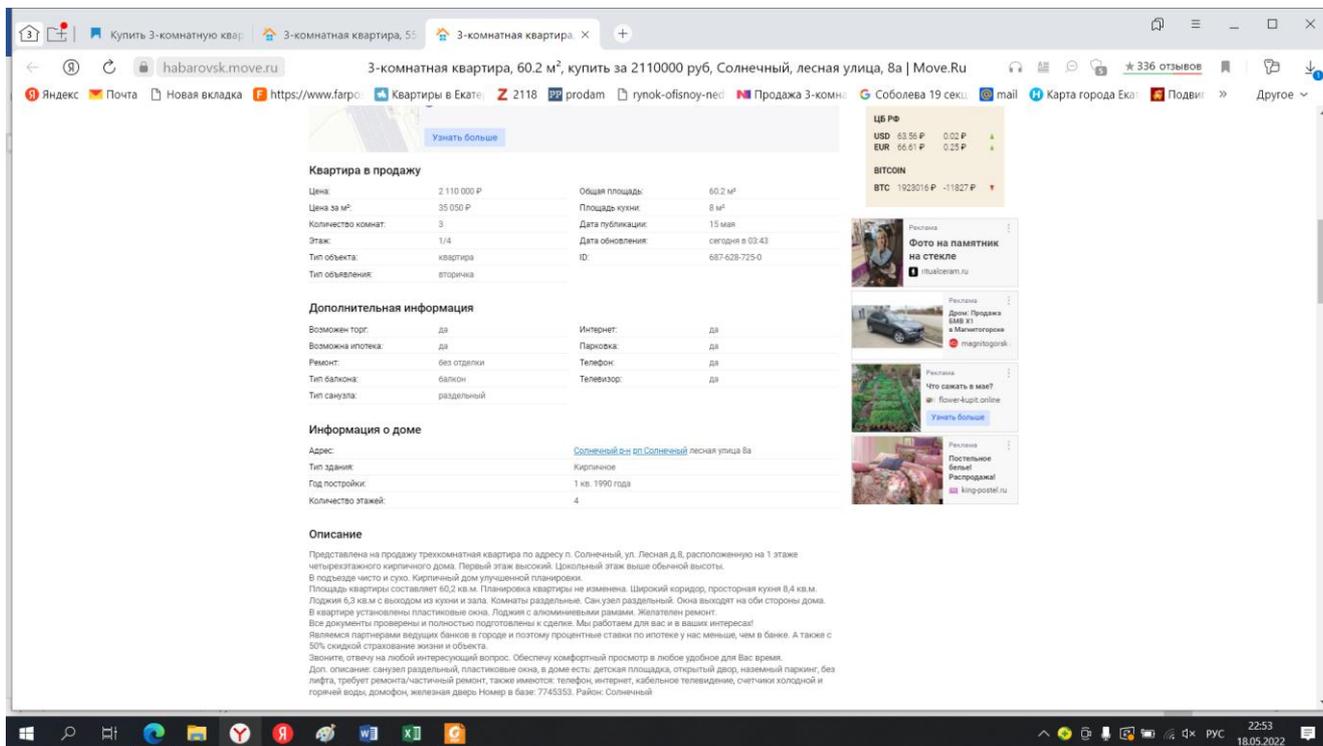




[https://www.farpost.ru/solnechnyj-r-n/realty/sell\\_flats/prodam-3hkomn-kvartiru-v-solnechnom-s-remontom-101040727.html](https://www.farpost.ru/solnechnyj-r-n/realty/sell_flats/prodam-3hkomn-kvartiru-v-solnechnom-s-remontom-101040727.html)

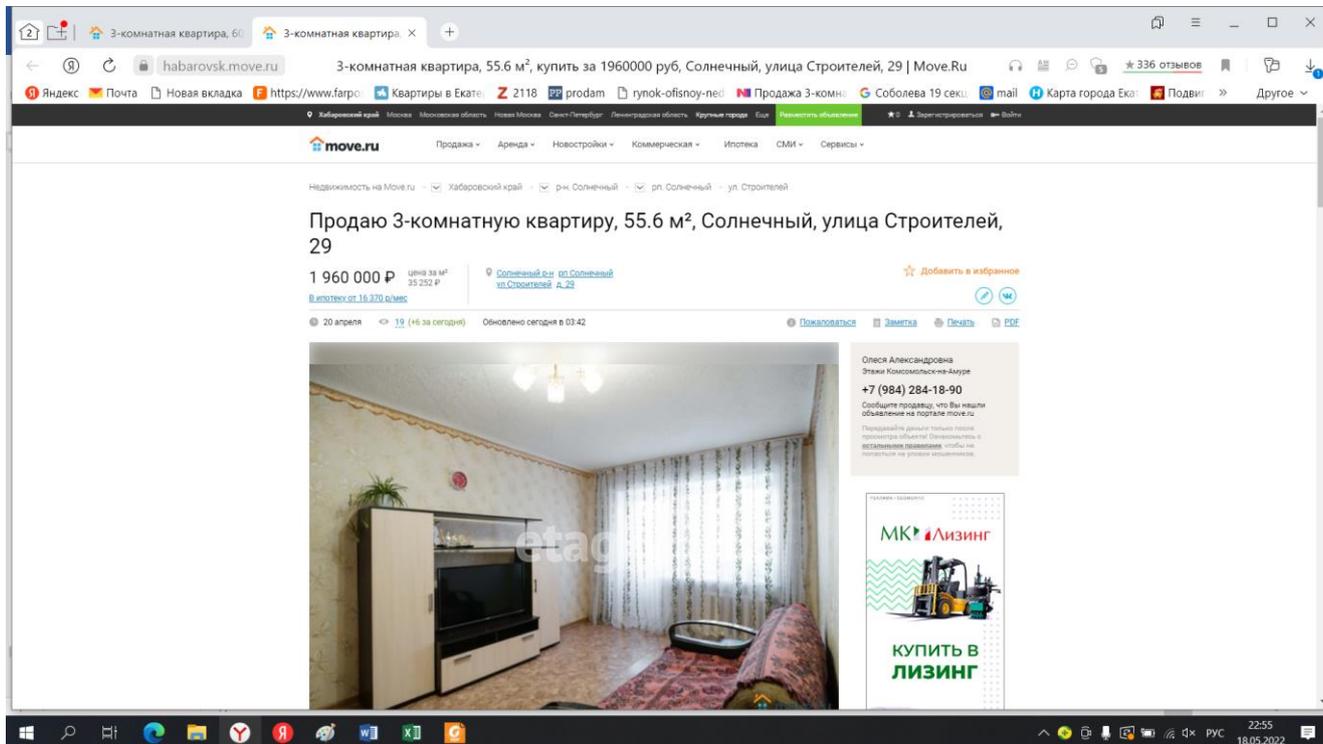
Аналог №2

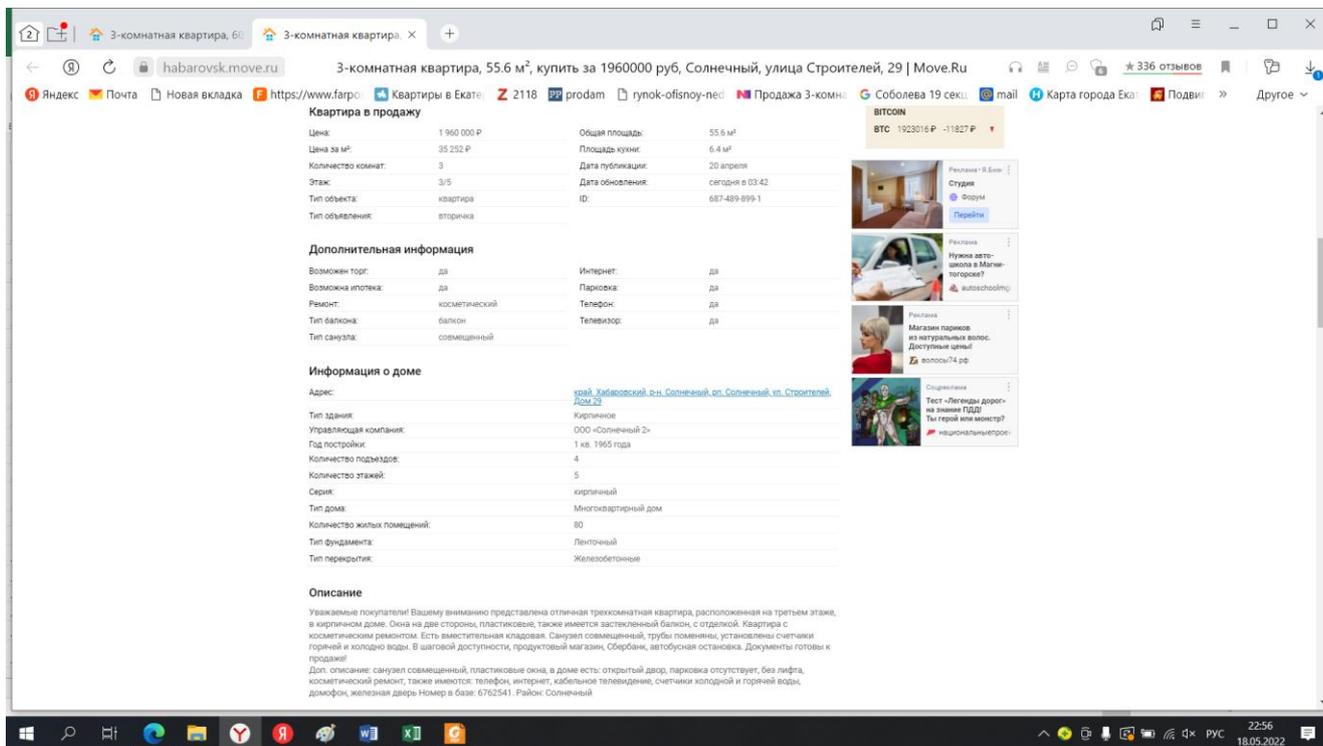




[https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya\\_3-komnatnaya\\_kvartira\\_ploshchadyu\\_602\\_kvm\\_habarovskiy\\_kray\\_rabochiy\\_poselok\\_solnechnyy\\_lesnaya\\_ulica\\_8a\\_6876287250/](https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_3-komnatnaya_kvartira_ploshchadyu_602_kvm_habarovskiy_kray_rabochiy_poselok_solnechnyy_lesnaya_ulica_8a_6876287250/)

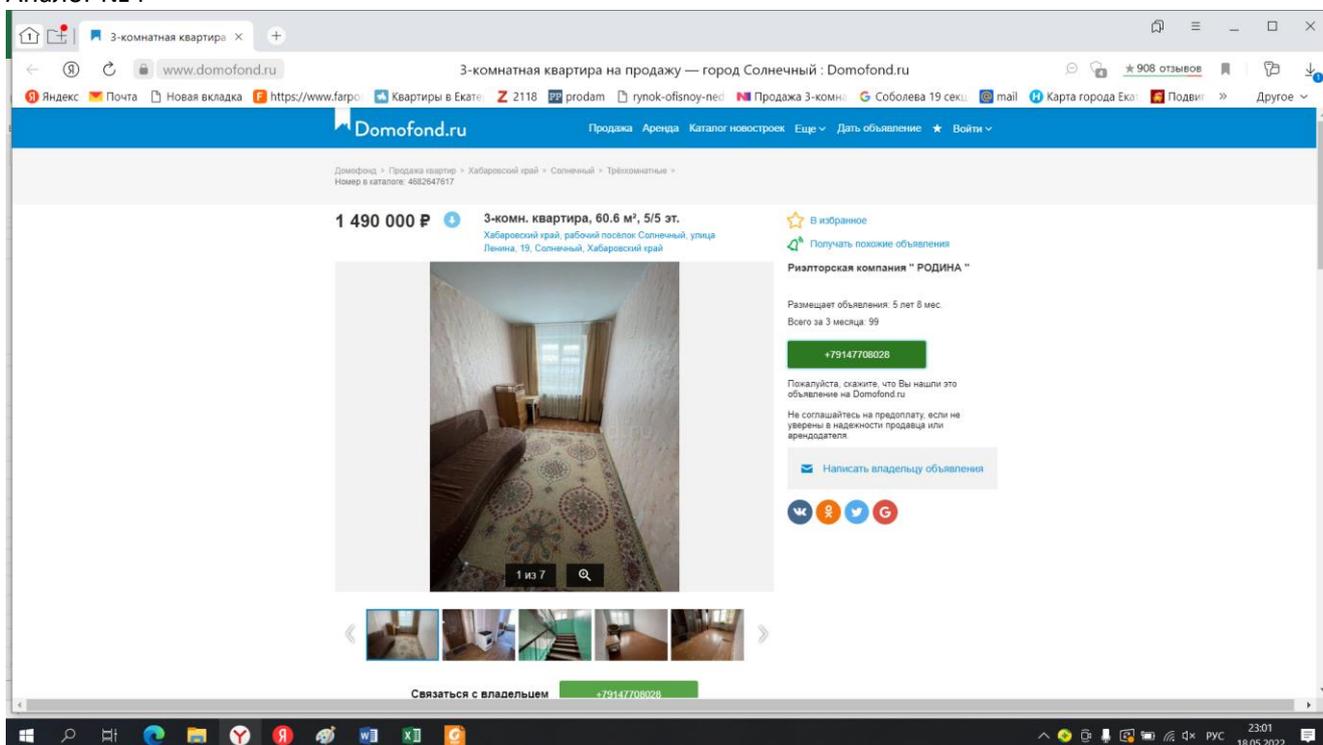
**Аналог №3**

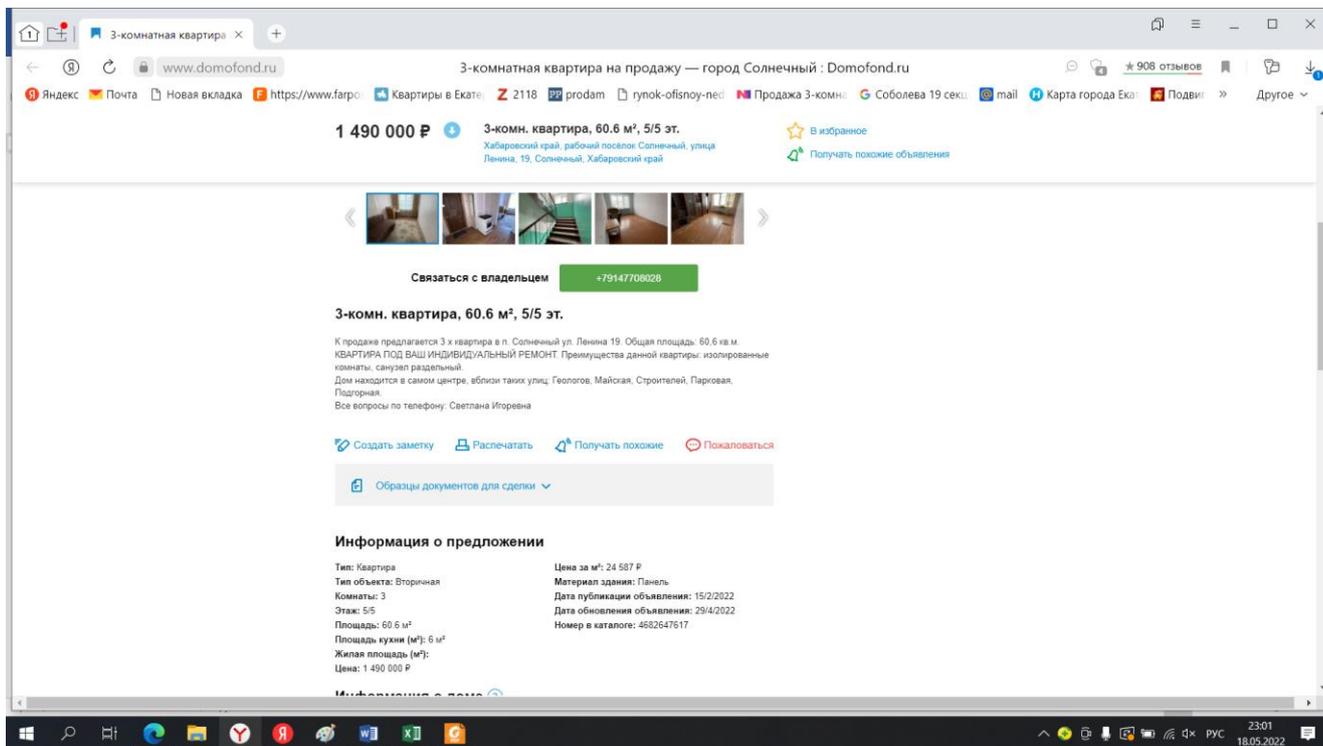




[https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya\\_3-komnatnaya\\_kvartira\\_ploshchadyu\\_556\\_kvm\\_habarovskiy\\_kray\\_rabochiy\\_poselok\\_solnechnyy\\_ulica\\_stroiteley\\_29\\_6874898991/](https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_3-komnatnaya_kvartira_ploshchadyu_556_kvm_habarovskiy_kray_rabochiy_poselok_solnechnyy_ulica_stroiteley_29_6874898991/)

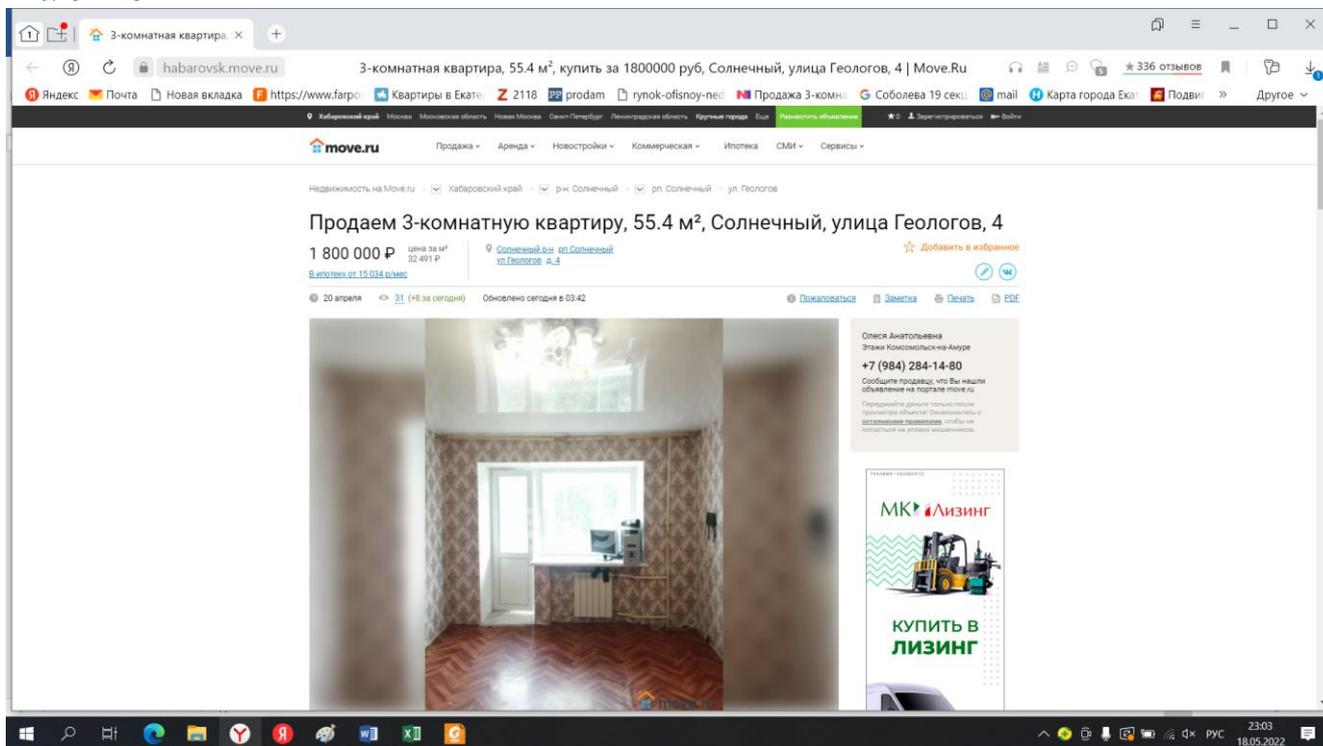
Аналог №4

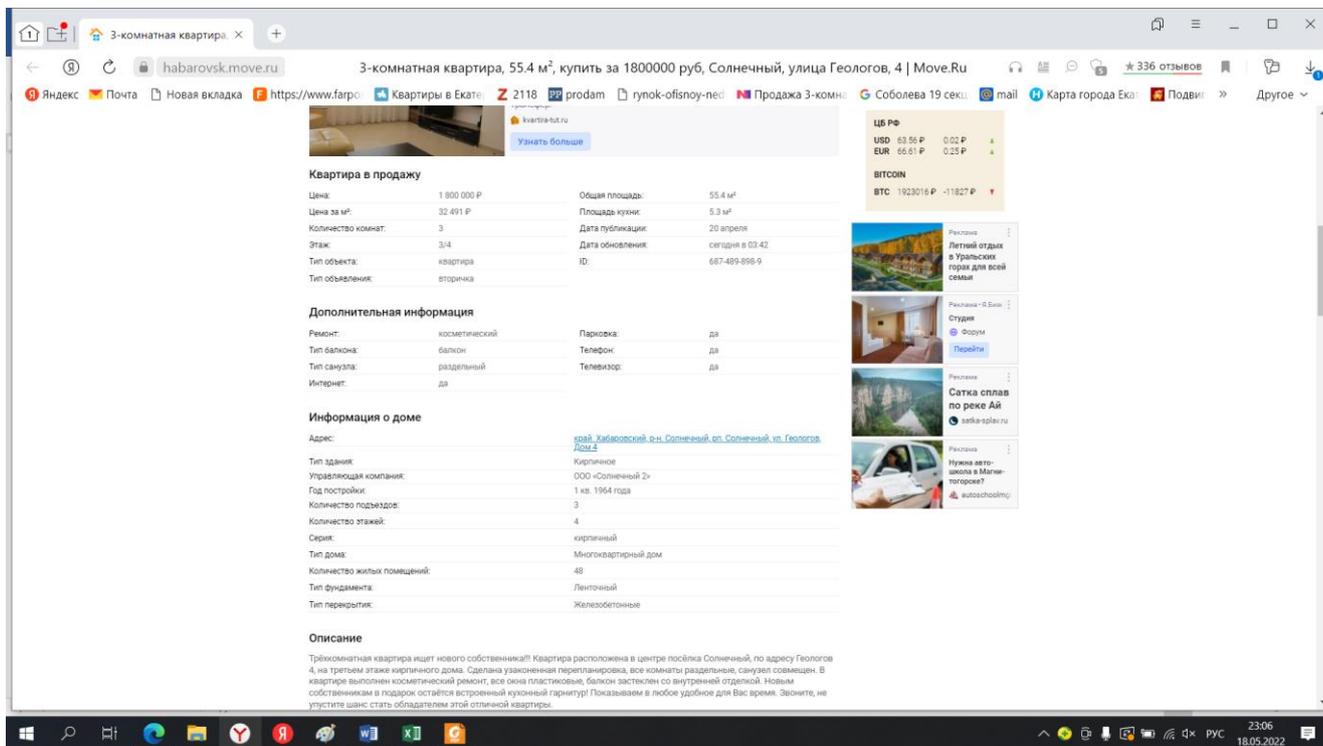




https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-solnechnyy-4682647617

Аналог №5

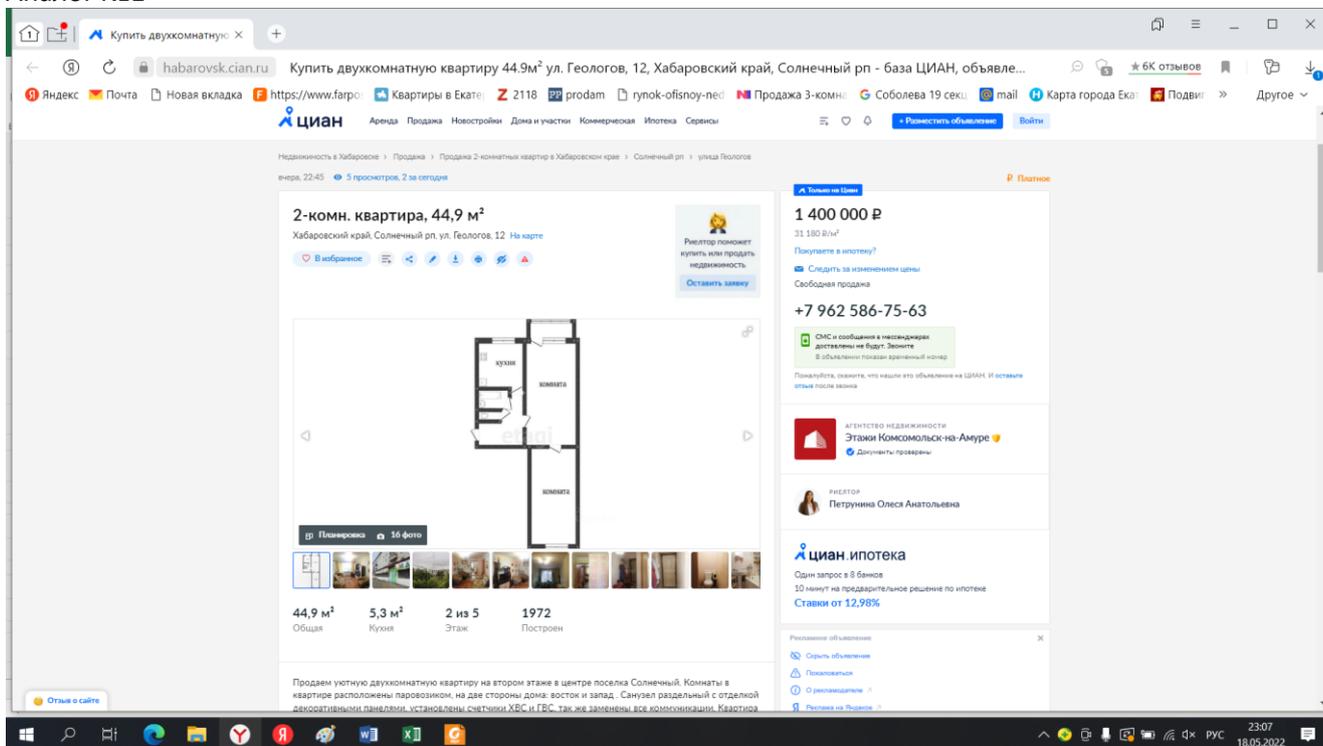


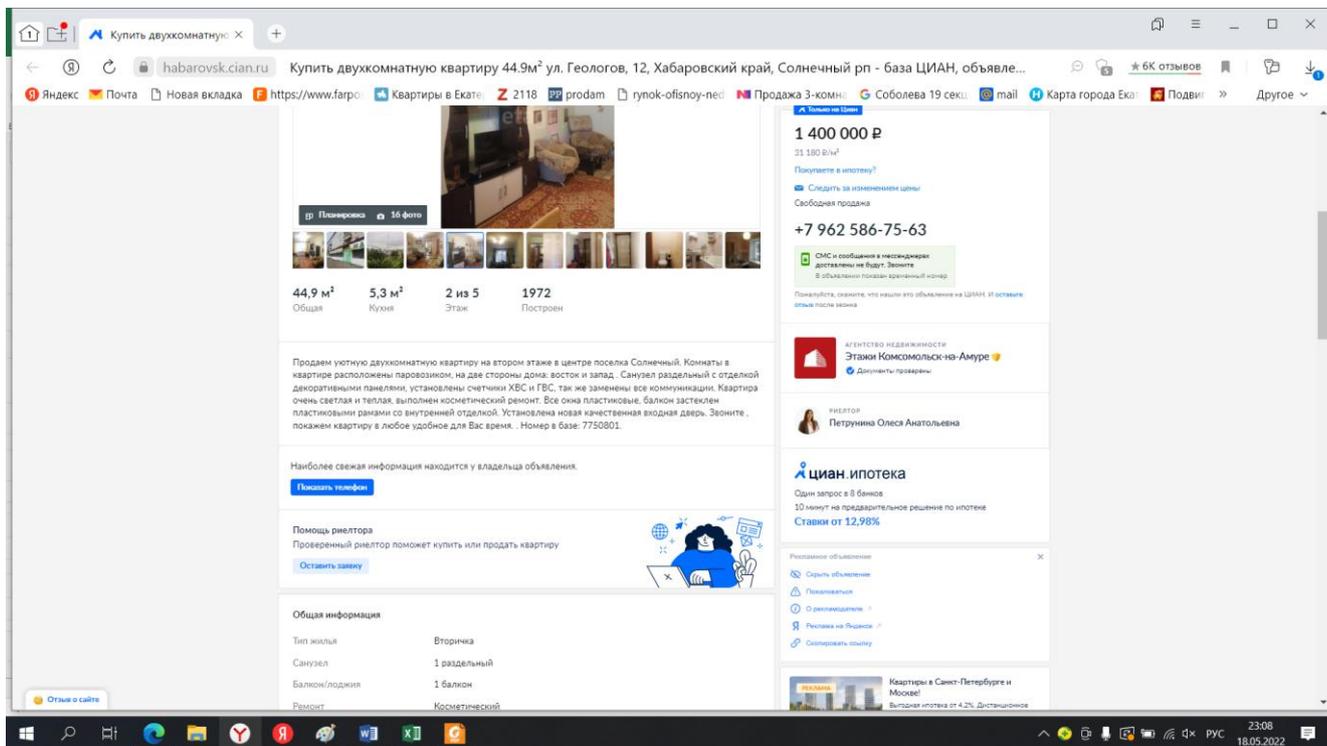


[https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya\\_3-komnatnaya\\_kvartira\\_ploshchadyu\\_554\\_kvm\\_habarovskiy\\_kray\\_rabochiy\\_poselok\\_solnechnyy\\_ulica\\_geologov\\_4\\_687489899/](https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_3-komnatnaya_kvartira_ploshchadyu_554_kvm_habarovskiy_kray_rabochiy_poselok_solnechnyy_ulica_geologov_4_687489899/)

Скриншоты объектов-аналогов двухкомнатных квартир (для квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.20, кв.58)

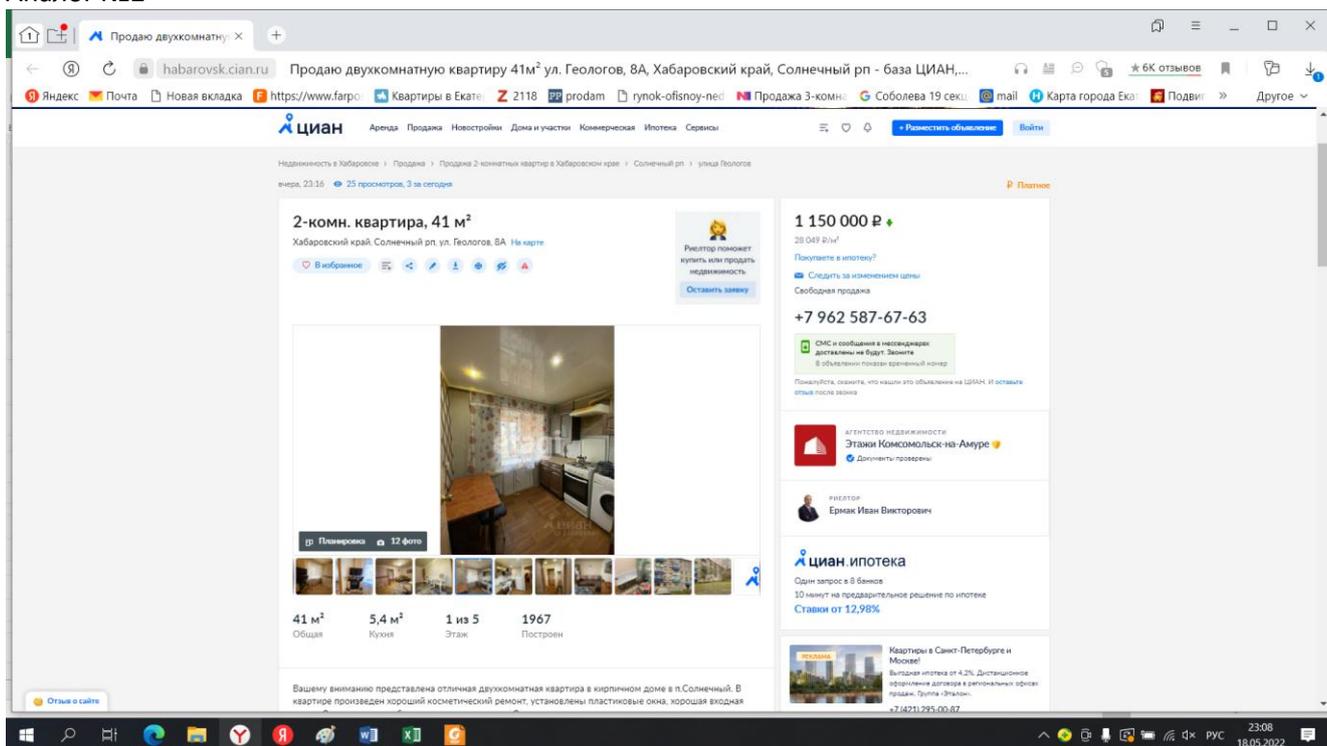
**Аналог №1**

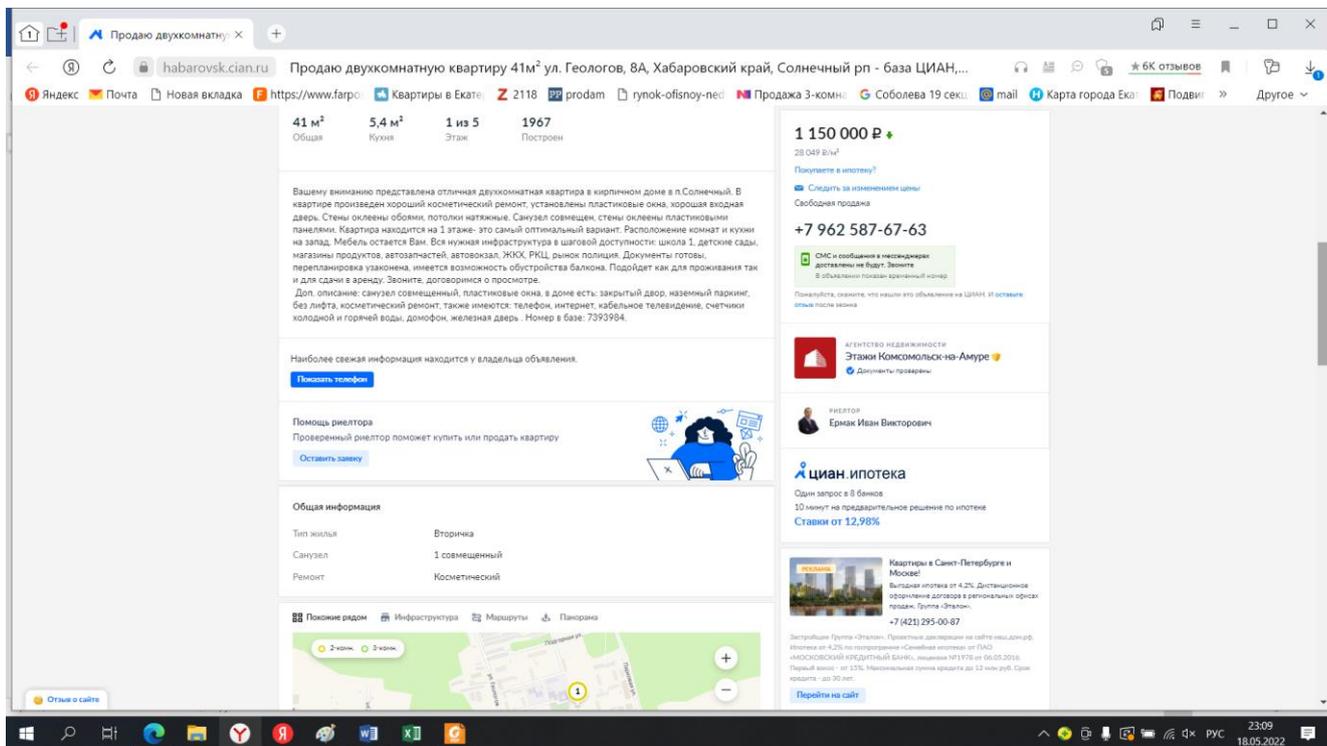




<https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/273453453/>

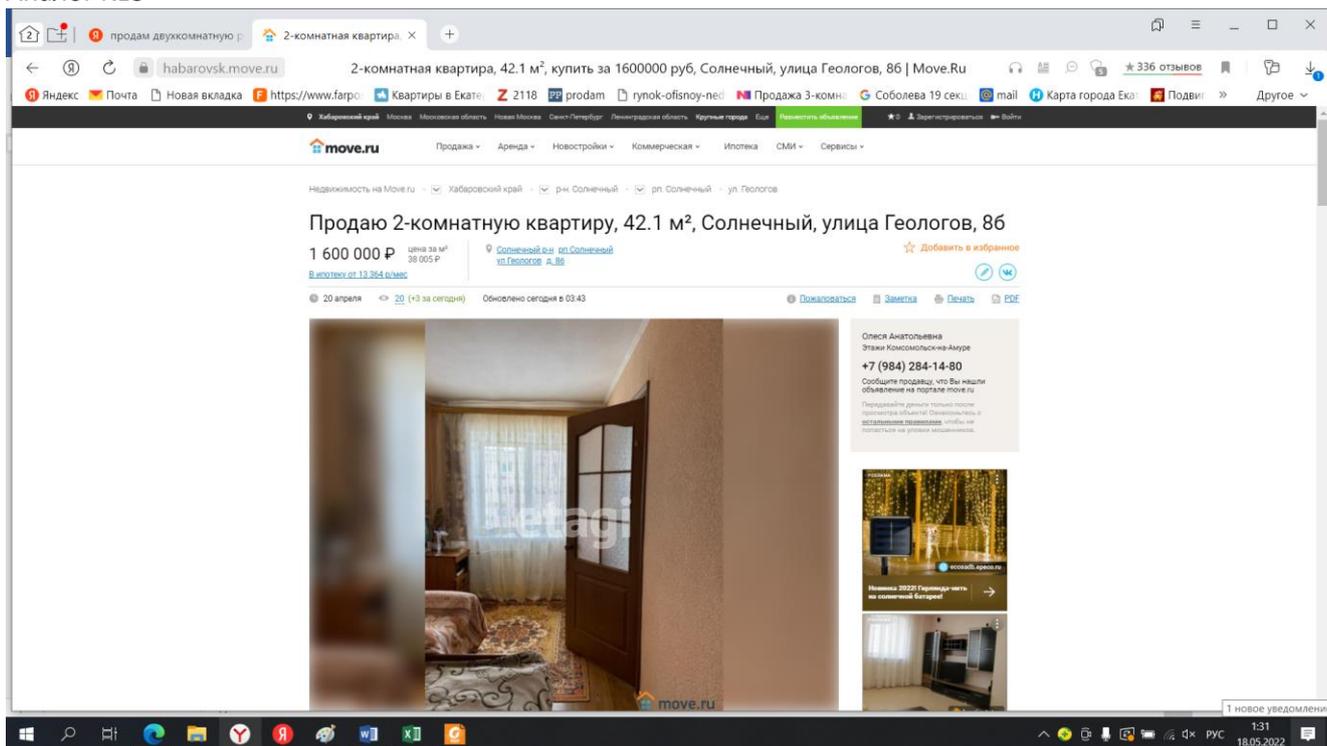
### Аналог №2

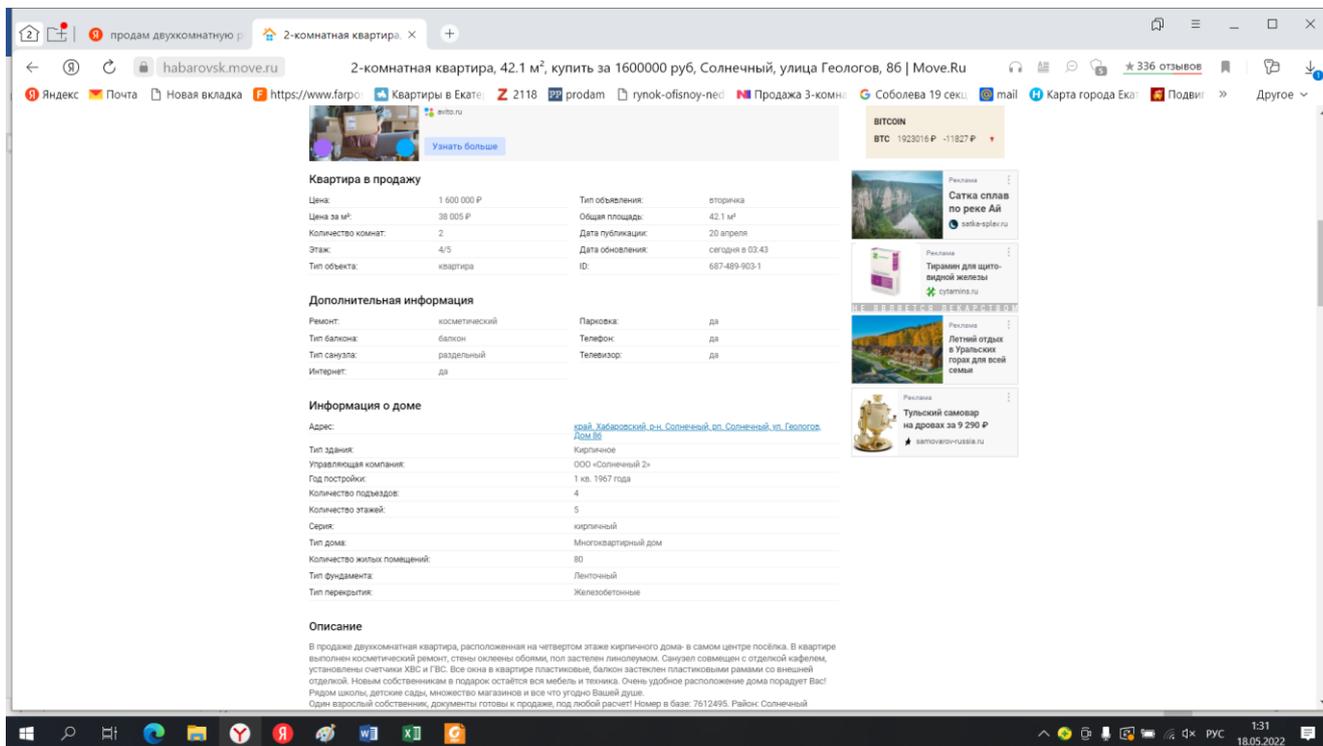




<https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/270892862/>

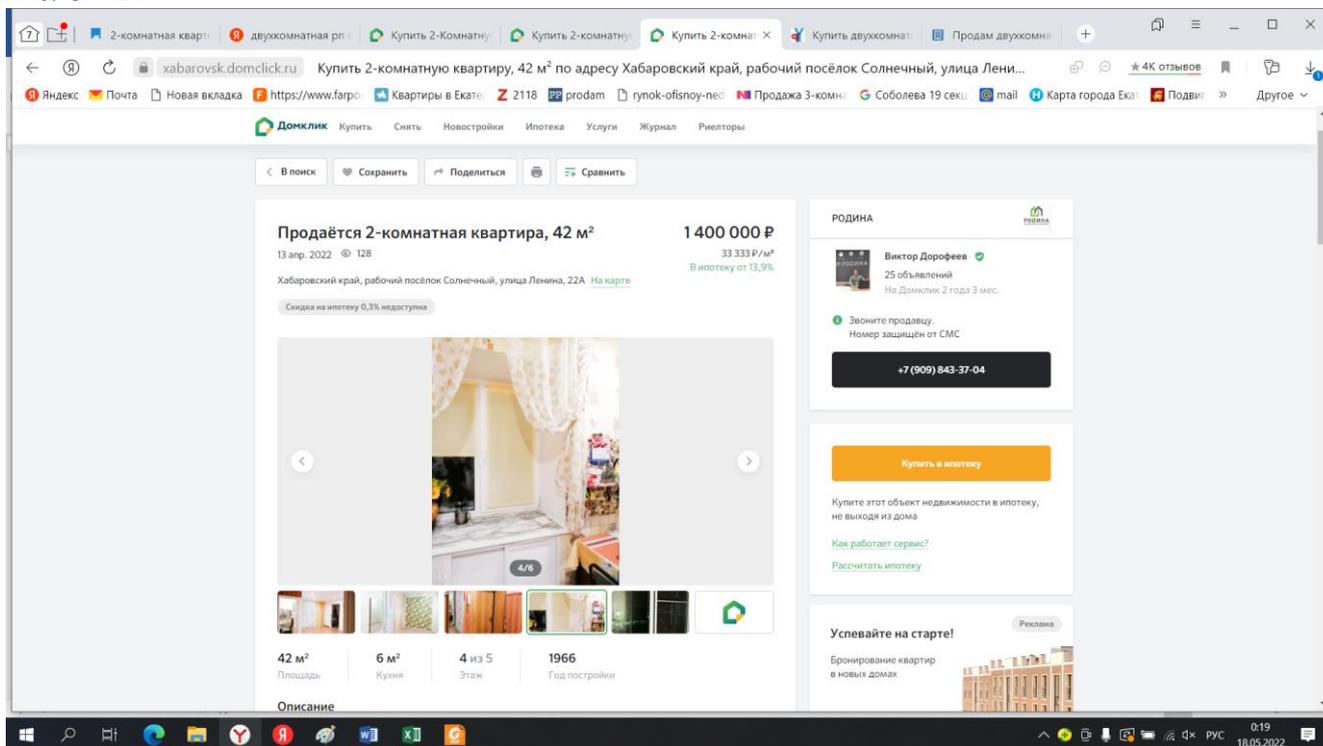
Аналог №3

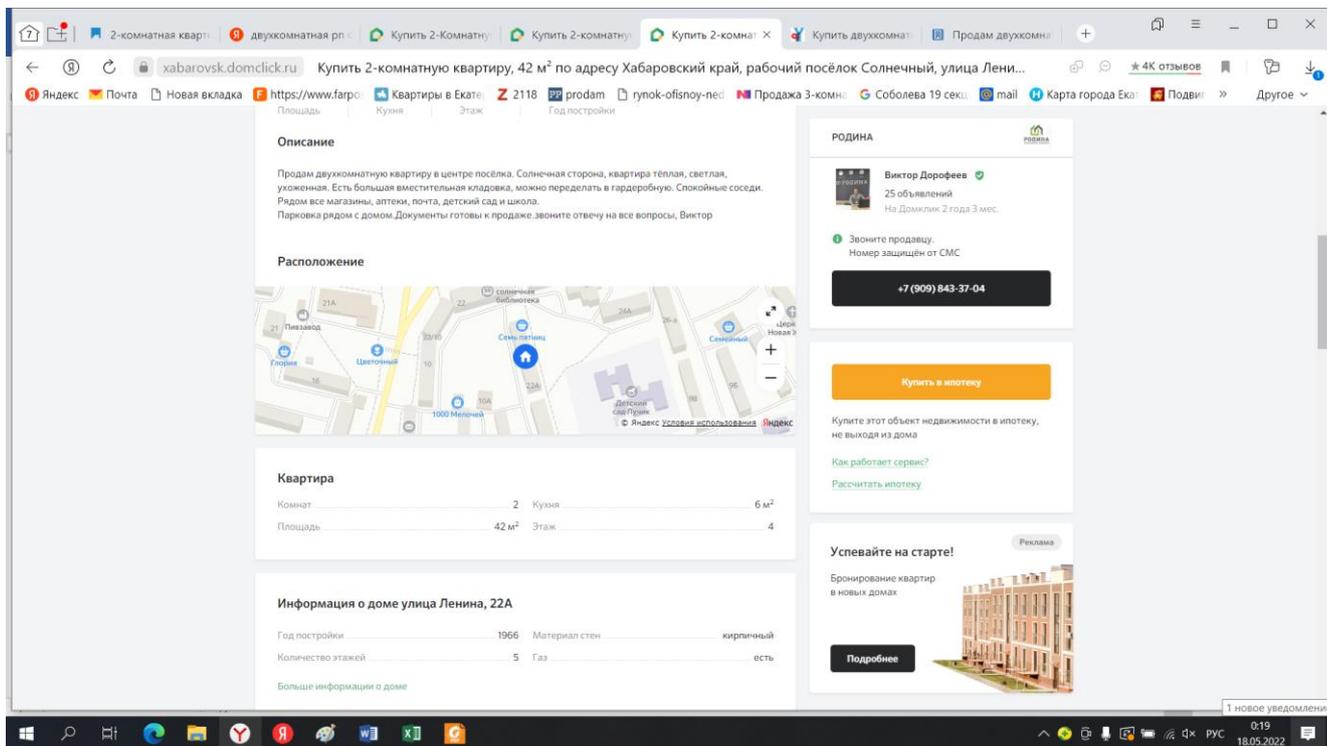




https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya\_2-komnatnaya\_kvartira\_ploshchadyu\_421\_kvm\_habarovskiy\_kray\_rabochiy\_poselok\_solnechnyy\_ulica\_geologov\_8b\_6874899031/

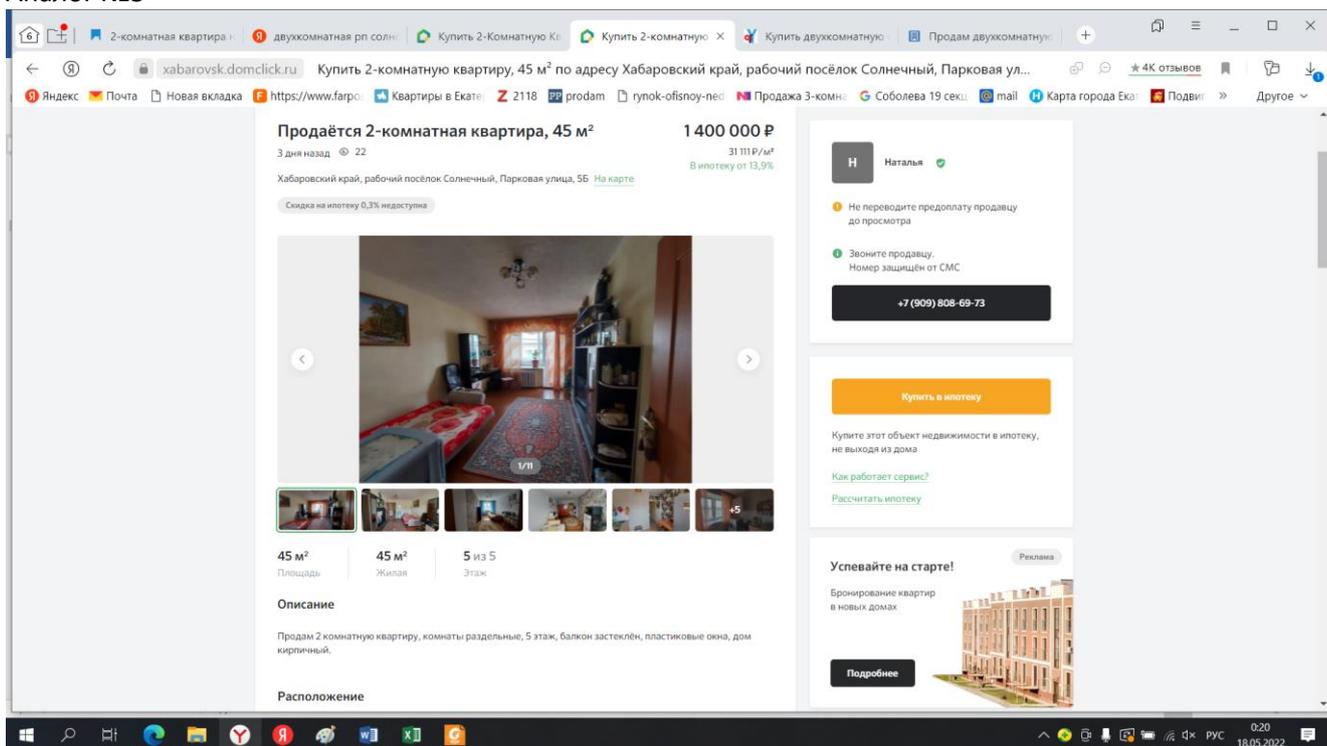
Аналог №4





[https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale\\_flat\\_1539715745](https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1539715745)

Аналог №5



[https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale\\_flat\\_1549060274](https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1549060274)

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: 3	Всего листов выписки: 3
18.04.2022г.			
Кадастровый номер:		27:14:0010104:2815	
Номер кадастрового квартала:	27:14:0010104		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.02.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	682711, Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 18, кв. 47		
Площадь, м2:	36.7		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб:	423465.89		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:14:0010104:943		
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"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Волков Юрий Алексеевич, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Бирюкова Дмитрия Евгеньевича		

полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------	-------------------

Раздел 2 Лист 2

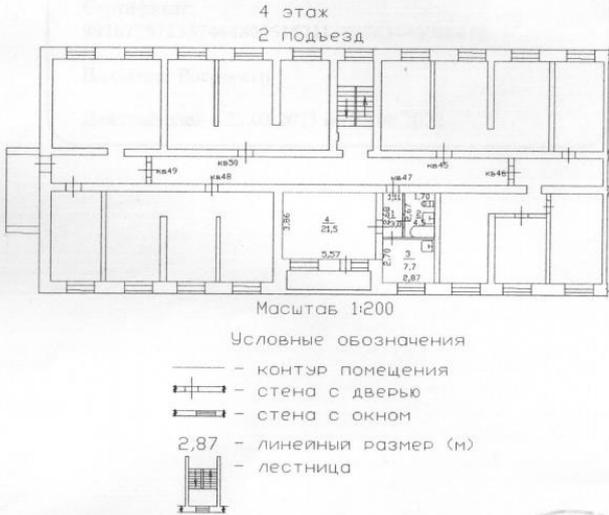
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
18.04.2022г.			
Кадастровый номер:		27:14:0010104:2815	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Никитенко Илья Алексеевич
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 27:14:0010104:2815-27/024/2022-9 14.04.2022 08:08:21
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
18.04.2022г.			
Кадастровый номер: 27:14:0010104:2815		Номер этажа (этажей): 4	
4 этаж 2 подъезд  <p>Масштаб 1:200</p> <p>Условные обозначения</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— контур помещения</li> <li>— стена с дверью</li> <li>— стена с окном</li> <li>2,87 — линейный размер (м)</li> <li>— лестница</li> </ul>			
Масштаб 1			
полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия	

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
21.04.2022г.			
Кадастровый номер:		27:14:0010102:1725	
Номер кадастрового квартала:	27:14:0010102		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.02.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер нет; Условный номер 27-27-03/001/2006-017		
Местоположение:	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 19, кв. 7		
Площадь, м2:	46.9		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб:	511489.06		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:14:0010102:145		
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:	Волков Юрий Алексеевич, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Степанчук Елены Николаевны		
полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия	
Документ получен по электронной почте по адресу: <b>662711, п. Солнечный, ул. Ленина, д. 23</b> 662711, п. Солнечный, ул. Ленина, д. 23 Документ получен по электронной почте по адресу: <b>662711, п. Солнечный, ул. Ленина, д. 23</b> 662711, п. Солнечный, ул. Ленина, д. 23 Инициалы, фамилия: <b>Ульяновская Елена</b> (подпись) И.О. сотрудника: <b>И.О. сотрудник</b> 25.04.2022 (дата) 14:00 (архив)			

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	
21.04.2022г.		Кадастровый номер: 27:14:0010102:1725	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Никитенко Илья Алексеевич
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 27:14:0010102:1725-27/024/2022-6 18.04.2022 09:06:34
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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:

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 1	
		Всего разделов: 3	
		Всего листов выписки: 3	
18.04.2022г.		Кадастровый номер: 27:14:0010102:1483	
Номер кадастрового квартала:	27:14:0010102		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2-13		
Местоположение:	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 20, кв. 58		
Площадь, м2:	44		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 05		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб:	479861.8		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:14:0010102:190		
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:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Волков Юрий Алексеевич, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Моховиковой Надежды Николаевны		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Филиал многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг в Солнечном районе 682711, п. Солнечный, ул. Ленина, д. 23

Документ получен по электронным каналам связи с использованием ЭЦП (подпись)

19.04.2022 (дата)

16:40 (время)

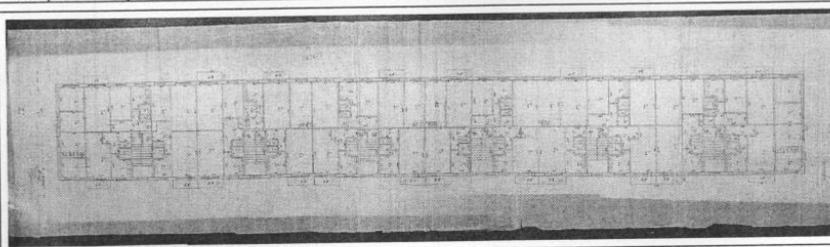
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
18.04.2022г.			
Кадастровый номер:		27:14:0010102:1483	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Никитенко Илья Алексеевич
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 27:14:0010102:1483-27/022/2022-3 11.04.2022 05:47:23
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
18.04.2022г.			
Кадастровый номер: 27:14:0010102:1483		Номер этажа (этажей): 05	
			
Масштаб 1			



полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------	-------------------

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

КРАЕВОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
«ХАБАРОВСКИЙ КРАЕВОЙ ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ И УЧЕТА НЕДВИЖИМОСТИ»

КОМСОМОЛЬСКИЙ - НА - АМУРЕ ФИЛИАЛ

Край Хабаровский  
Район Солнечный  
Рабочий поселок Солнечный

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ  
(КВАРТИРЫ) № 47**

в доме № 18 корпус - по улице Геологов

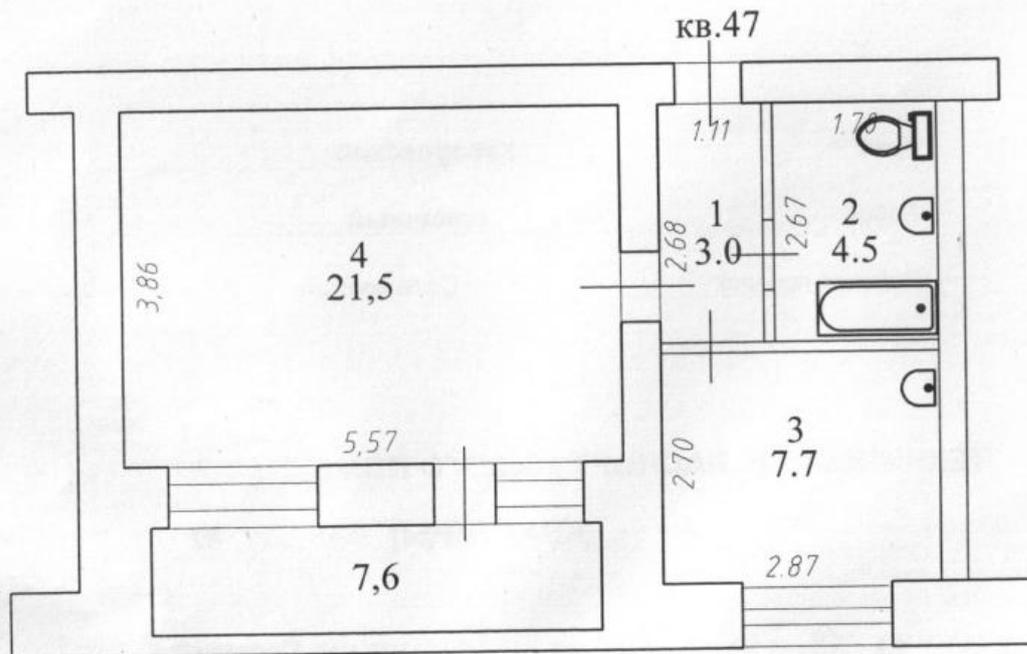
Инвентарный номер	<b>54</b>
Номер в реестре жилищного фонда	

Паспорт составлен 16.12.2021г. по состоянию на 27.06.2014г.

(указывается дата обследования объекта учета)



ПЛАН КВАРТИРЫ № 47  
(выкопировка из поэтажного плана дома)  
М 1:100



**III. Техническое описание квартиры**

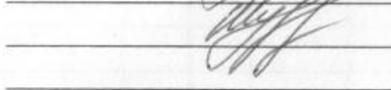
Год постройки здания **1975** Этажность **5** Физический износ **23 %**

Наименование конструктивного элемента 1	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) 2
1 Наружные стены (материал)	кирпичные
2 Перегородки (материал)	кирпичные, деревянные
3 Перекрытия (материал)	железобетонные плиты
4 Полы:	
а) в жилых комнатах	дощатые, линолеум
б) в кухне	дощатые, линолеум
в) санузел	бетон, линолеум
г) в других помещениях квартиры	дощатые, линолеум
5 Проемы:	
оконные	2-е створные окрашенные
дверные	филенчатые окрашенные, металлические окрашенные
6 Отделка стен:	
а) в жилых комнатах	штукатурка, обои
б) в кухне	штукатурка, обои
в) санузел	штукатурка, обои, плитка
г) в других помещениях квартиры	штукатурка, обои
7 Отделка потолков:	
а) в жилых комнатах	побелка
б) в кухне	побелка
в) санузел	побелка
г) в других помещениях квартиры	побелка
8 Вид отопления:	от поселковой сети
9 Наличие:	
а) водоснабжения	от поселковой сети
б) электроснабжения (тип проводки)	скрытая проводка
в) канализации	сброс в поселковую сеть
г) горячего водоснабжения	от поселковой сети
д) ванн или душа, сауны или бассейна	ванна
е) лоджии	лоджия - 7,6 кв.м
ё) балконы	нет
ж) телефона	нет
з) радио	нет
и) газоснабжение	нет
к) мусоропровода	нет
л) лифта	нет

**IV. Стоимость квартиры**

Полная балансовая стоимость \_\_\_\_\_ руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969г 5511 руб.

Паспорт выдан	" 24 " 12	2021г
Исполнитель		Мироненко И.В.
Ведущий инженер		Шуднева О.А.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ХАБАРОВСКИЙ КРАЙ

СОЛНЕЧНЫЙ РАЙОННЫЙ ФИЛИАЛ  
ГУ "КРАЕВОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

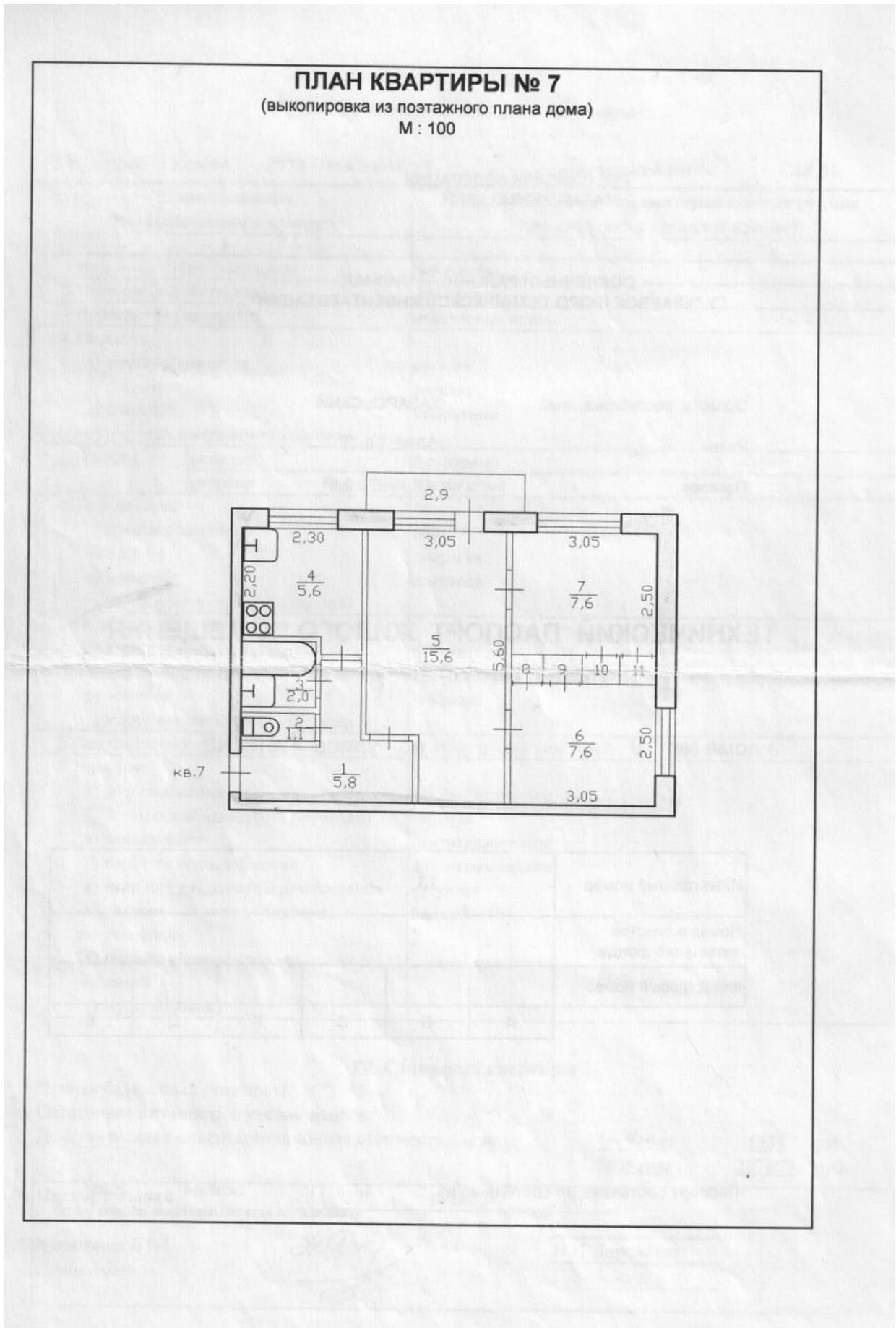
Область, республика, край            ХАБАРОВСКИЙ  
Район    СОЛНЕЧНЫЙ  
Поселок                                        СОЛНЕЧНЫЙ

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ  
(КВАРТИРЫ) № 7**

в доме № **19**                                    по улице **Ленина**

Инвентарный номер	23					
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на            "11"            октября            2005г.  
(указывается дата обследования объекта учета)









## Экспликация

1	КОРИДОР	4.4	4.4
2	САМУЗЕЛ	1.1	1.1
3	ВАННАЯ	2.0	2.0
4	КУХНЯ	5.6	5.6
5	ЖИЛАЯ	17.1	17.1
6	ЖИЛАЯ	13.0	13.0
7	ШКАФ	0.8	0.8
Итого		44.0	30.1
ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ		30.1 м <sup>2</sup>	
ОБЩАЯ ПОЛЕЗНАЯ ПЛОЩАДЬ		44.0 м <sup>2</sup>	

## ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ СВОЙСТВА КВАРТИРЫ

этаж 5, 5 этажный

ориентация квартиры - окна на противоположные стороны

санузел - раздельный

площадь кухни - 5.6 м<sup>2</sup>

изоляция - две смежные

балкон L<sup>2</sup> - 2.8 м<sup>2</sup>

высота потолков - 2.50 м

наличие вспомогательных помещений - шкаф

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 112 стр.

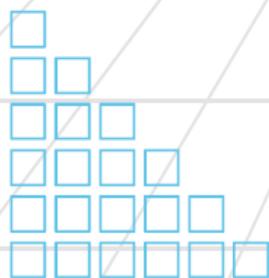
Генеральный директор  
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

  
\_\_\_\_\_  
Попков Алексей Владимирович



Консультационная группа  
ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ  
с 1990 года

Москва, Новоспасская, 9



495 775-2818  
[info@dpo.ru](mailto:info@dpo.ru)  
[www.dpo.ru](http://www.dpo.ru)

