

ОТЧЁТ

№ 03/ДС № 187/Д(У)-001-0404

от 05.10.2022 г.

**об оценке объектов недвижимости,
расположенных:**

**Хабаровский край, р-н Солнечный,
рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.20, кв.45;**

**Хабаровский край, р-н Солнечный,
рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22Б, кв.46;**

**Хабаровский край, р-н Солнечный,
рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68;**

**Хабаровский край, р-н Солнечный,
рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5, кв.4**

**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.....	7
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.....	10
ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ.....	13
3.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	14
3.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	14
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.....	14
ГЛАВА 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА.....	15
ГЛАВА 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	18
ГЛАВА 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	19
6.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	19
6.3. Местоположение объекта оценки.....	21
6.4. Идентификация объекта.....	23
6.5. Анализ прав на оцениваемый объект.....	26
6.6. Фотографии объекта оценки.....	31
7.1.1. Основные показатели социально-экономического развития РФ	38
7.1.2. Основные итоги социально-экономического развития Хабаровского края январь-июль 2022 года.....	43
7.1.3. Макроэкономические параметры оценки	44
7.1.4. Выводы	45
7.2. Анализ рынка объекта оценки.....	46
7.2.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты.....	46
7.2.2. Цены на жильё в Хабаровском крае на август-сентябрь 2022 г.	47
7.2.3. Анализ фактических данных	48
7.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.....	50
7.4. Анализ наиболее эффективного использования	52
ГЛАВА 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
8.1. Обоснование выбора используемых подходов	54
8.2. Доходный подход (метод доходов)	55
8.3. Затратный подход (метод затрат)	56
8.4. Сравнительный (рыночный) подход.....	57
8.5. Согласование результатов	58
ГЛАВА 9. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	59
9.1. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	59
9.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	79
ГЛАВА 10. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА .	80

ГЛАВА 11. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	81
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА	84
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ	89

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

На основании Дополнительного соглашения № 187 от 29 сентября 2022 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. специалистами ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» (далее – «Оценочная организация») оказаны услуги по определению справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом оценки IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» недвижимого имущества:

- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 100,8 кв. м, этаж 5, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.20, кв.45, кадастровый номер: 27:14:0010104:1794;
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 69,5 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22Б, кв.46, кадастровый номер: 27:14:0010104:2218,
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 51,6 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68, кадастровый номер: 27:14:0010101:1619;
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 58,3 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5, кв.4, кадастровый номер: 27:14:0010102:594, (далее – «Объект оценки»).

В письменной форме составлен настоящий отчет об оценке Объекта (далее - «Отчёт»). Дата составления Отчёта – 05 октября 2022 г. Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки) 05 октября 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 100,8 кв. м, этаж 5, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.20, кв.45, кадастровый номер: 27:14:0010104:1794	2 352 000
2	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 69,5 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22Б, кв.46, кадастровый номер: 27:14:0010104:2218	1 665 000
3	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 51,6 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68, кадастровый номер: 27:14:0010101:1619	1 218 000
4	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 58,3 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5, кв.4, кадастровый номер: 27:14:0010102:594	1 283 000

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



7.

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки служит Дополнительное соглашение № 187 от 29 сентября 2022 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. Порядковый номер отчета № 03/ДС № 187/Д(У)-001-0404 от 05.10.2022 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки, в соответствии с Дополнительным соглашением № 187 от 29 сентября 2022 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. на оказание услуг по оценке справедливой стоимости недвижимого имущества:

- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 100,8 кв. м, этаж 5, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.20, кв.45, кадастровый номер: 27:14:0010104:1794;
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 69,5 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22Б, кв.46, кадастровый номер: 27:14:0010104:2218,
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 51,6 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68, кадастровый номер: 27:14:0010101:1619;
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 58,3 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5, кв.4, кадастровый номер: 27:14:0010102:594, (далее – «Объект оценки»).

Таблица 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры оценки	Характеристика
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 187 от 29 сентября 2022 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006 г. «О проведении оценки имущества»
Объект оценки и его описание	Недвижимое имущество
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 100,8 кв. м, этаж 5, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.20, кв.45, кадастровый номер: 27:14:0010104:1794; - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 69,5 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22Б, кв.46, кадастровый номер: 27:14:0010104:2218, - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 51,6 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68, кадастровый номер: 27:14:0010101:1619; - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 58,3 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5, кв.4, кадастровый номер: 27:14:0010102:594
Имущественные права на объект оценки	Права общей долевой собственности
Сведения об ограничениях (обременениях) объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результата оценки	Для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда
Принятый вариант НЭИ	Текущий вариант использования
Дата оценки	05.10.2022 г.
Дата составления отчета об оценке	05.10.2022 г.
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 03/ДС № 187/Д(У)-001-0404 от 05.10.2022 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, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.20, кв.45 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22Б, кв.46 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5, кв.4 в рамках подходов, руб.
Сравнительный подход	2 352 000	1 665 000	1 218 000	1 283 000
Доходный подход	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Затратный подход	Не применялся	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) 05 октября 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 100,8 кв. м, этаж 5, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.20, кв.45, кадастровый номер: 27:14:0010104:1794	2 352 000
2	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 69,5 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22Б, кв.46, кадастровый номер: 27:14:0010104:2218	1 665 000
3	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 51,6 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68, кадастровый номер: 27:14:0010101:1619	1 218 000
4	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 58,3 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5, кв.4, кадастровый номер: 27:14:0010102:594	1 283 000

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 № 187 от 29 сентября 2022 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. специалистами ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» (далее – «Оценочная организация») оказаны услуги по определению справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом оценки IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» недвижимого имущества:

- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 100,8 кв. м, этаж 5, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.20, кв.45, кадастровый номер: 27:14:0010104:1794;

- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 69,5 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22Б, кв.46, кадастровый номер: 27:14:0010104:2218,

- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 51,6 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68, кадастровый номер: 27:14:0010101:1619;

- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 58,3 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5, кв.4, кадастровый номер: 27:14:0010102:594, (далее – «Объект оценки»).

Справедливая стоимость¹ (*FV*, от англ. *fair value*) — это цена продажи актива или погашения обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату проведения оценки. Оценка справедливой стоимости предполагает, что актив или обязательство является предметом обычной сделки (*orderly transaction*) между участниками рынка на дату проведения оценки в текущих рыночных условиях. Сделка считается обычной, когда в ней присутствуют 2 ключевых компонента:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹ Источник информации: Международный стандарт финансовой отчетности (*IFRS*) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N 40940).

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)	<ul style="list-style-type: none"> - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 100,8 кв. м, этаж 5, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.20, кв.45, кадастровый номер: 27:14:0010104:1794; - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 69,5 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22Б, кв.46, кадастровый номер: 27:14:0010104:2218, - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 51,6 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68, кадастровый номер: 27:14:0010101:1619; - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 58,3 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5, кв.4, кадастровый номер: 27:14:0010102:594
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Основные характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей взяты из следующих источников: https://building-info.ru/habarovskiy-kray/rp-solnechnyy/ , выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-171066316 от 29.09.2022 г., кадастровый паспорт помещения по адресу рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.20, кв.45 от 10.08.2009 г.; выписка из ЕРГН № КУВИ-001/2022-171066378 от 29.09.2022 г., технический паспорт жилого помещения квартиры №46 в доме №226 по улице Геологов от 24.01.2006 г.; выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-171074211 от 29.09.2022 г., технический паспорт на жилое помещение, инвентарный номер 152 от 11.09.1991 г.; выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-171074176 от 29.09.2022 г., кадастровый паспорт на жилое помещение, инвентарный номер 2700/301/13-213316 от 17.12.2013 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 (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки)	05 октября 2022 г.
Срок проведения оценки	29.09.2022 – 05.10.2022
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр не проводился, фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком. 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,

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

Положение	Значение
	<p>оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев.</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"> • Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; • Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297; • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», и другими международными стандартами оценки, введенными в действие на территории Российской Федерации, а также руководствуется стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которых являются оценщики»; • Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик.

ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 6. Сведения о Заказчике, юридическом лице

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

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

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

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

Наименование	Значение
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аналитический консультационный центр «Департамент профессиональной оценки»
Основной государственный регистрационный номер	1027739644800
Дата присвоения ОГРН	28.11.2002 г.
Место нахождения	125027, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 9
Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 Оценщика или юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Гражданская ответственность юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки застрахована в CAO «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: № 2200SB40R6708 от 27.09.2022 г. выдан CAO «ВСК», период страхования с 28.09.2022 г. по 27.09.2023 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 имеющемся опыте подобных работ.
5. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.
6. Исполнитель и Оценщик, используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.
7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.
8. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
9. Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости оцениваемого Объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки.
11. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и иных нормативных актов, за исключением случаев, если настоящим Отчетом об оценке установлено иное.
12. Объект оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, а также без признаков экологического загрязнения, если иное не оговорено специально.
13. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины справедливой стоимости объекта оценки.
14. Принимая во внимание цели оценки: определение справедливой стоимости для целей определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов в соответствии с указанием Центробанка 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. Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству или качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках.
16. Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, при проведении

оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным оценщиком при расчетах.

17. После даты оценки определенная в отчете об оценке величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12).

18. При расчете стоимости объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития (<http://www.eeg.ru/>, <https://www.economy.gov.ru/>, <https://tass.ru/ekonomika/>). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.

19. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

20. Осмотр не проводился, фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком. 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.

21. При определении справедливой стоимости объекта оценки обременения в виде доверительного управления не учитывались, поскольку данное обременение не влияет на справедливую стоимость оцениваемого объекта, и в случае смены правообладателя договор доверительного управление прекращает свое действие или заключается на новых условиях. Обременения в виде аренды, так же не учитываются, так как оценка справедливой стоимости объекта оценки проводится без корректировки на сдачу объекта оценки в аренду (Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-013-210422 от 21.04.2022 г., сроком до 31.12.2022 года), вследствие наличия в договоре аренды пункта 4.2., договор, может быть, расторгнут, или изменен в любой момент по взаимному соглашению сторон, оформленному в виде Дополнительного соглашения, а также согласно пункту 4.3., договор аренды по требованию арендодателя может быть, досрочно расторгнут судом в случаях, предусмотренных ст. 619 ГК РФ.

22. При определении справедливой стоимости объекта оценки обременения в виде доверительного управления не учитывались, поскольку данное обременение не влияет на справедливую стоимость оцениваемого объекта, и в случае смены правообладателя договор доверительного управление прекращает свое действие или заключается на новых условиях. Обременения в виде аренды, так же не учитываются, так как оценка справедливой стоимости объекта оценки проводится без корректировки на сдачу объекта оценки в аренду (Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-008-040222 от 04.02.2022 г., сроком до 31.12.2022 года), вследствие наличия в договоре аренды пункта 4.2., договор, может быть, расторгнут, или изменен в любой момент по взаимному соглашению сторон, оформленному в виде Дополнительного соглашения, а также согласно пункту 4.3., договор аренды по требованию арендодателя может быть, досрочно расторгнут судом в случаях, предусмотренных ст. 619 ГК РФ.

23. В рамках настоящего отчета оценка справедливой стоимости недвижимого имущества проводилась без учёта наличия мебели и бытовой техники, ввиду отсутствия информации.

24. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться справедливая стоимость, не требуется.

25. Иные допущения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете.

Ограничения:

1. Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщикам, подписывающему Отчет и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.

2. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

3. Мнение Исполнителя и Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта.

4. Исполнитель и Оценщик не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим Сторонам.

5. Стоимость услуг Исполнителя и Оценщиков не зависит от итогового значения стоимости объекта оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком и/или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
6. От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете об оценке.
8. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены непосредственно в Отчете об оценке.

ГЛАВА 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценка справедливой стоимости объекта оценки производилась на основании и в соответствии с действующими нормативными документами в области оценочной деятельности:

- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N 40940) Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N 40940);
- Международные стандарты оценки 2015.

Оценщик также руководствовался следующими документами:

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

ГЛАВА 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Таблица 9. Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование, вид документа	Реквизиты документа
1	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-171066316	Копия документа от 29.09.2022 г.
2	Кадастровый паспорт помещения по адресу рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.20, кв.45	Копия документа от 10.08.2009 г.
3	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-171066378	Копия документа от 29.09.2022 г.
4	Технический паспорт жилого помещения квартиры №46 в доме №226 по улице Геологов	Копия документа от 24.01.2006 г.
5	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-171074211	Копия документа от 29.09.2022 г.
6	Технический паспорт на жилое помещение, инвентарный номер 152	Копия документа от 11.09.1991 г.
7	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-171074176	Копия документа от 29.09.2022 г.
8	Кадастровый паспорт на жилое помещение, инвентарный номер 2700/301/13-213316	Копия документа от 17.12.2013г.
9	Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-013-210422	Копия документа от 21.04.2022 г.
10	Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д (А)-008-040222	Копия документа от 04.02.2022 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. Подгорная, д.20, кв.45

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	1991
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	6 (Шесть)
Техническое состояние	ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	н/д
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ² %	(2022-1991)/ 125 = 24,8%

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

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

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

Наименование	Характеристика
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 пятикомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	100,8
Этаж	5,6/6
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Комсомольская
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Отделка простая (эконом-класс)
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Вид права	Общая долевая собственность № 27:14:0010104:1794-27/022/2022-9 от 19.04.2022 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Доверительное управление, аренда

Источник информации: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-171066316 от 29.09.2022 г., <https://building-info.ru/habarovskiy-kray/gr-solnechnyy/home-6391083>, кадастровый паспорт помещения по адресу рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.20, кв.45 от 10.08.2009 г.

Таблица 11. Количественные характеристики квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22Б, кв.46

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	1988
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	9 (Девять)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	0%
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ³ %	(2022-1988)/ 125 = 27,2%
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 ²	69,5
Этаж	7/9
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Геологов
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Отделка простая (эконом-класс)

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

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

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

Наименование	Характеристика
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Вид права	Общая долевая собственность № 27:14:0010104:2218-27/022/2022-18 от 19.04.2022 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Доверительное управление, аренда

Источник информации: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-171066378 от 29.09.2022 г., <https://building-info.ru/habarovskiy-kray/gr-solnechnyy/home-4475835>, технический паспорт жилого помещения квартиры №46 в доме №226 по улице Геологов от 24.01.2006 г.

Таблица 12. Количественные характеристики квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	1968
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	5 (пять)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	38%
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ⁴ %	(2022-1968)/ 125 = 43,2%
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 ²	51,6
Этаж	5/5
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул.Строителей
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Отделка простая (эконом-класс)
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Вид права	Общая долевая собственность № 27-27/002-27/041/200/2016-815/2 от 12.05.2016 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Доверительное управление, аренда

Источник информации: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-171074211 от 29.09.2022 г., технический паспорт инвентарный номер 152 от 11.09.1991 г.

⁴ 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 13. Количественные характеристики квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5, кв.4

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	1974
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	5 (пять)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	н/д
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ⁵ %	(2022-1974)/ 125 = 38,4%
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Жилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – жилая. Фасад здания в хорошем состоянии, без видимых повреждений.
Вход в жилое помещение	Со двора
Состояние входной группы	Хорошее, ремонт не требуется
Объект оценки	Жилая трёхкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	58,3
Этаж	1/5
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Геологов
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Отделка простая (эконом-класс)
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Вид права	Общая долевая собственность № 27-27/002-27/041/200/2016-818/2 от 12.05.2016 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Доверительное управление, аренда

Источник информации: Выписка из единого государственного реестра прав № КУВИ-001/2022-171074176 от 29.09.2022 г., кадастровый паспорт на жилое помещение, инвентарный номер 2700/301/13-213316 от 17.12.2013 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".

⁵ 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.

Общая информация

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

Медицинскую помощь населению оказывают Центральная районная и одна участковая больница, две амбулаторных и шесть фельдшерско-акушерских пунктов.⁶

Таблица 14. Характеристика местоположения Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Адрес местоположения	Ул. Подгорная, д.20, кв.45 ул. Геологов, д.22Б, к.46 ул. Строителей, д.41, кв.68 ул. Геологов, д.5, кв.4
Край	Хабаровский
Район	Солнечный
РП	Солнечный
улица	Ул. Геологов, ул. Строителей
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 низкая.

6.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА**Таблица 15. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома) Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д. 20**

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

Источник информации: <https://building-info.ru/habarovskiy-kray/rp-solnechnyy/home-6391083>, кадастровый паспорт помещения по адресу рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.20, кв.45 от 10.08.2009 г.

Таблица 16. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д. 20, кв. 45)

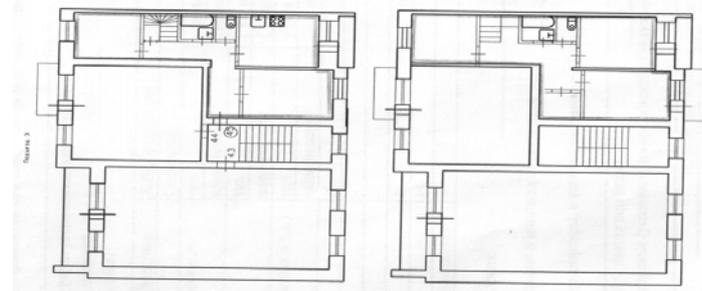
Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Россия, Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.20, кв.45
Первичный объект недвижимости	6-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая пятикомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	100,8
Кадастровый номер	27:14:0010104:1794
Кадастровая стоимость, руб.	1 126 284,77
Этаж	5,6/6
Балкон/лоджии	Две лоджии застекленные, один балкон незастекленный

⁶ <http://xn--80aseicflf.xn--p1ai/city/index.php>

Наименование	Характеристика
Площадь кухни, кв. м	10,83 ⁷
Тип и количество санузлов	Два отдельных
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Комсомольская
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Отделка простая (эконом-класс)
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Вид права	Общая долевая собственность № 27:14:0010104:1794-27/022/2022-9 от 19.04.2022 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Доверительное управление, аренда

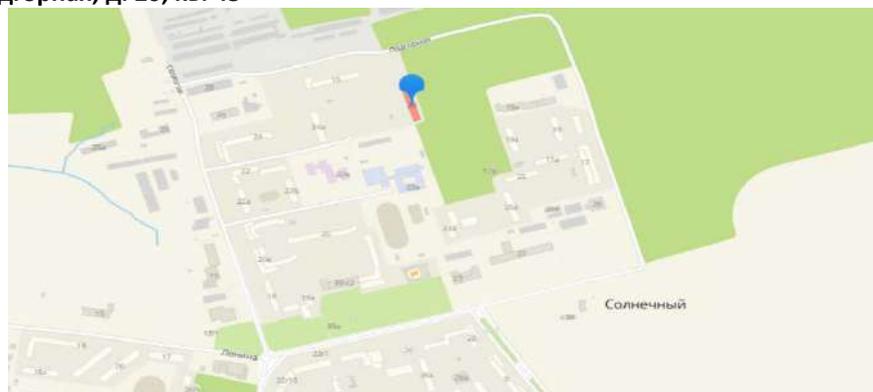
Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

Таблица 17. Характеристики объекта оценки (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-он Солнечный, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д. 20, кв. 45)

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м ²	100,8
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	5,6-ой этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Линолеум
Настенное покрытие	Обои
Потолочное покрытие	Отштукатурены, окрашены
Окна	Пластиковые
Состояние отделки	Отделка 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: Кадастровый паспорт помещения по адресу рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.20, кв.45 от 10.08.2009 г.

Рисунок 1. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д. 20, кв. 45



⁷ Данные заказчика.

Таблица 18. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома) Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22Б, кв.46

Наименование	Характеристика
Стены наружные	Ж/бетонные панели
Перегородки	Ж/бетонные панели
Перекрытия	Ж/бетонные панели
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	Нет
Интернет	Есть
Лифт	Есть
Мусоропровод	Нет
Охрана, дополнительные системы безопасности	Нет

Источник информации: <https://building-info.ru/habarovskiy-kрай/rp-solnechnyy/home-4475835>, технический паспорт жилого помещения квартиры №46 в доме №22Б по улице Геологов от 24.01.2006 г.

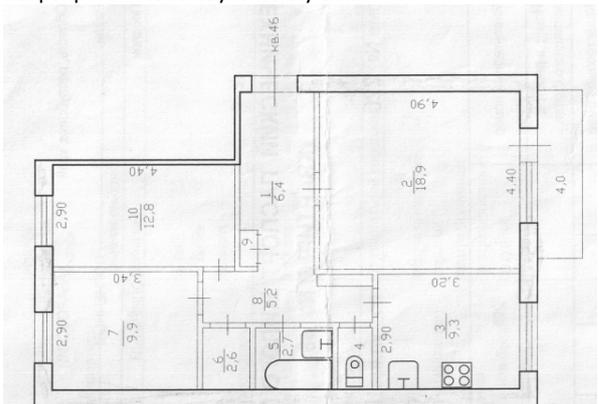
Таблица 19. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22Б, кв.46)

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Россия, Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22Б, к.46
Первичный объект недвижимости	9-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая трёхкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	69,5
Кадастровый номер	27:14:0010104:2218
Кадастровая стоимость, руб.	755 728,41
Этаж	7/9
Балкон/ лоджия	Балкон незастекленный
Площадь кухни, кв. м	9,3
Тип и количество санузлов	Раздельный
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Комсомольская
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Отделка простая (эконом-класс)
Полный адрес объекта недвижимости	Россия, Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22Б, к.46
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Вид права	Общая долевая собственность № 27:14:0010104:2218-27/022/2022-18 от 19.04.2022 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Доверительное управление, аренда

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

Таблица 20 . Характеристики (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22Б, кв.46)

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м ²	69,5
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	7-ой этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Линолеум
Настенное покрытие	Обои
Потолочное покрытие	Отштукатурены, окрашены
Окна	Пластиковые
Состояние отделки	Отделка простая (эконом-класс)
Состояние инженерного оборудования	Не требует замены
Наличие перепланировок, несогласованных в установленном порядке	Не выявлено

Наименование	Характеристика
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 №46 в доме №22б по улице Геологов от 24.01.2006

Рисунок 2. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22Б, кв.46



Таблица 21. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома) Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41

Наименование	Характеристика
Стены наружные	Кирпич
Перегородки	Кирпичные
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: технический паспорт инвентарный номер 152 от 11.09.1991 г.

Таблица 22. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68)

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Россия, Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68
Первичный объект недвижимости	5-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая трёхкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м²	51,6

Наименование	Характеристика
Кадастровый номер	27:14:0010101:1619
Кадастровая стоимость, руб.	580 704,34
Этаж	5/5
Балкон	Балкон застекленный
Изолированность комнат	Смежно-изолированные
Площадь кухни, кв. м	6,1
Тип и количество санузлов	Раздельный
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Строителей
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Отделка простая (эконом-класс)
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Вид права	Общая долевая собственность № 27-27/002-27/041/200/2016-815/2 от 12.05.2016 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Доверительное управление, аренда

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

Таблица 23 . Характеристики (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68)

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м ²	51,6
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	5-ый этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Ламинат, кафель
Настенное покрытие	Обои, кафельная плитка
Потолочное покрытие	Отштукатурены, окрашены
Окна	Пластиковые
Состояние отделки	Отделка 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 инвентарный номер 152 от 11.09.1991 г.

Рисунок 3. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68



Таблица 24. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома) Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5

Наименование	Характеристика
Стены наружные	Кирпич
Перегородки	Кирпичные
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: кадастровый паспорт на жилое помещение, инвентарный номер 2700/301/13-213316 от 17.12.2013 г.

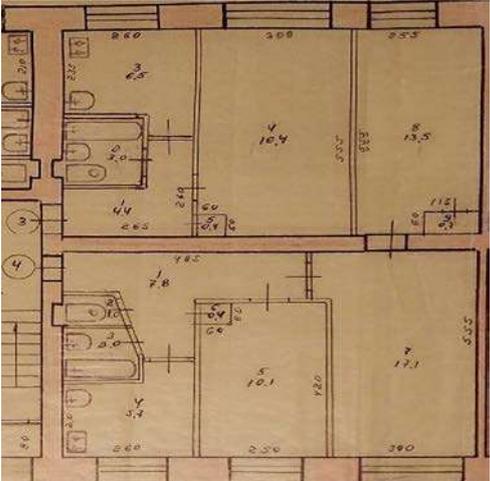
Таблица 25. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5, кв.4)

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Россия, Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5, кв.4
Первичный объект недвижимости	5-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая трёхкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	58,3
Кадастровый номер	27:14:0010102:594
Кадастровая стоимость, руб.	661 822,77
Этаж	1/5
Балкон	Нет
Изолированность комнат	Смежно-изолированные
Площадь кухни, кв. м	5,7
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	Отделка простая (эконом-класс)
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Вид права	Общая долевая собственность № 27-27/002-27/041/200/2016-818/2 от 12.05.2016 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Доверительное управление, аренда

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

Таблица 26 . Характеристики (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5, кв.4)

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м ²	58,3
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	1-ый этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Ламинат, кафель
Настенное покрытие	Обои, кафельная плитка
Потолочное покрытие	Подвесные потолки
Окна	Пластиковые
Состояние отделки	Отделка 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: кадастровый паспорт на жилое помещение, инвентарный номер 2700/301/13-213316 от 17.12.2013 г.

Рисунок 4. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5, кв.4



6.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Таблица 27. Анализ прав на квартиру, расположенную по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Комсомольская, д.18, кв.25

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата гос. регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Жилая пятикомнатная квартира общей площадью 100,8 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.20, кв.45	Общая долевая собственность № 27:14:0010104:1794-27/022/2022-9 от 19.04.2022 г.	Выписка из ЕГРН № 27:14:0010104:1794 от 20.09.2022 г.
Субъект права на Объект оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	АО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Наличие обременений	Доверительное управление, аренда		

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

Таблица 28. Анализ прав на квартиру, расположенную по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22Б, кв.46

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата гос. регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Жилая трёхкомнатная квартира общей площадью 69,5 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22Б, к.46	Общая долевая собственность № 27:14:0010104:2218-27/022/2022-18 от 19.04.2022 г.	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-171066378 от 29.09.2022 г.
Субъект права на Объект оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	АО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Наличие обременений	Доверительное управление, аренда		

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

Таблица 29. Анализ прав на квартиру, расположенную по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата гос. регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Жилая трёхкомнатная квартира общей площадью 51,6 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68	Общая долевая собственность № 27-27/002-27/041/200/2016-815/2 от 12.05.2016 г.	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-171074211 от 29.09.2022 г.
Субъект права на Объект оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	АО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Наличие обременений	Доверительное управление, аренда		

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

Таблица 30. Анализ прав на квартиру, расположенную по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5, кв.4

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата гос. регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Жилая трёхкомнатная квартира общей площадью 58,3 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5, кв.4	Общая долевая собственность № 27-27/002-27/041/200/2016-818/2 от 12.05.2016 г.	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-171074176 от 29.09.2022 г.
Субъект права на Объект оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	ООО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Наличие обременений	Доверительное управление, аренда		

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

6.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 31. Фотографии квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.20, кв.45



Фото 1. Кухня (5-ый этаж)



Фото 2. Коридор, входная дверь (5-ый этаж)



Фото 3. Ванная (5-ый этаж)



Фото 4. Санузел (5-ый этаж)



Фото 5. Жилая комната (5-ый этаж)



Фото 6. Жилая комната (5-ый этаж)



Фото 7. Коридор (5-ый этаж)



Фото 8. Лестница



Фото 9. Ванная (6-ой этаж)

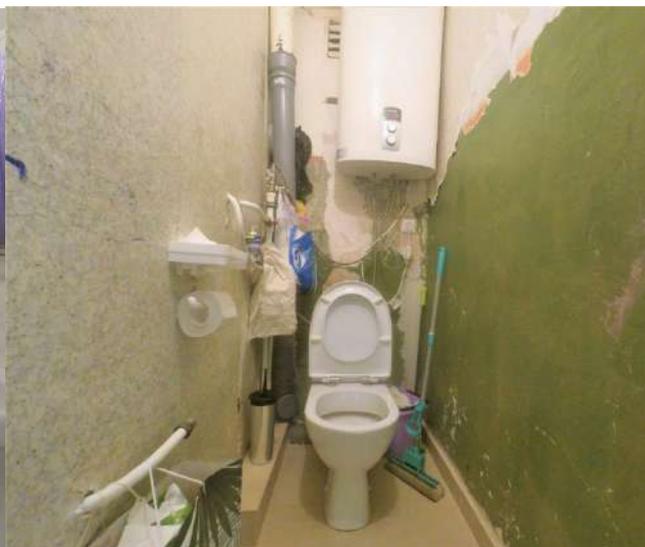


Фото 10. Санузел (6-ой этаж)



Фото 11. Жилая комната (6-ой этаж)



Фото 12. Жилая комната (6-ой этаж)



Фото 13. Жилая комната (6-ой этаж)

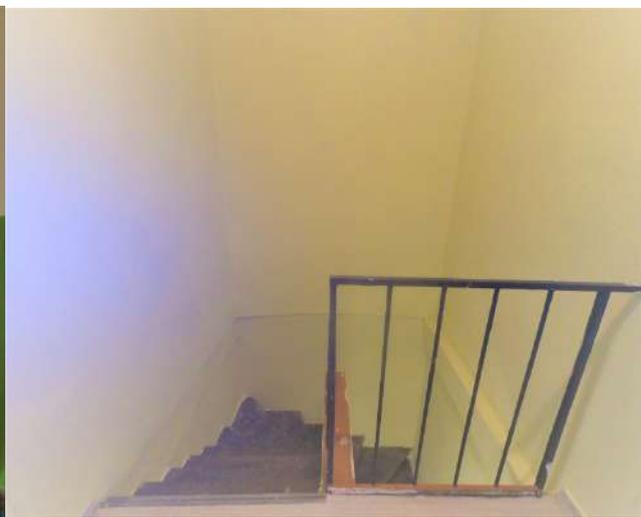


Фото 14. Лестница (6-ой этаж)



Фото 15. Коридор (6-ой этаж)



Фото 16. Лоджия



Фото 17. Лоджия



Фото 18. Балкон

Таблица 32. Фотографии квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22Б, кв.46

Фото 1. Кухня

Фото 2. Кухня

Фото 3. Санузел

Фото 4. Коридор, входная дверь

Фото 5. Коридор, входная дверь

Фото 6. Коридор

Фото 7. Жилая комната

Фото 8. Жилая комната

Фото 9. Жилая комната

Таблица 33. Фотографии квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68

Фото 1. Вход в подъезд



Фото 2. Комната №1



Фото 3. Комната №2



Фото 4. Комната №3



Фото 5. Ванная комната



Фото 6. Кухня



Таблица 34. Фотографии квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5, кв.4

Фото 1. Вход в подъезд



Фото 2. Комната №1



Фото 3. Комната №2



Фото 4. Комната №3

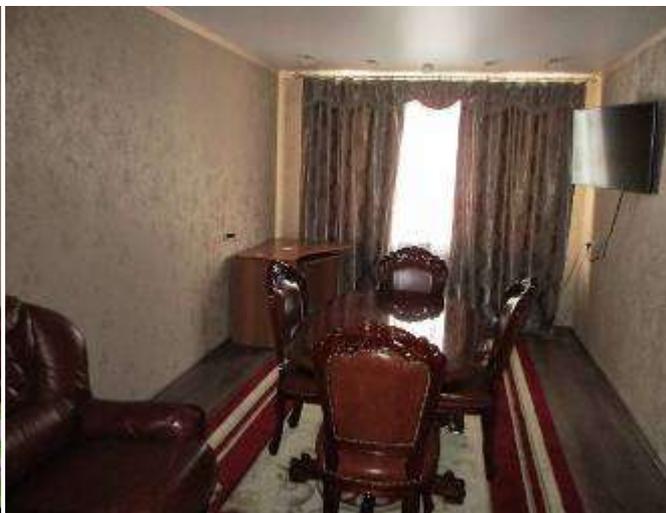


Фото 5. Туалет



Фото 5. Ванная комната



ГЛАВА 7. АНАЛИЗ РЫНКА

7.1.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ

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 показатели⁸

Таблица 35. Макроэкономические показатели

Макроэкономические показатели ¹	Янв.-дек. 2021	Янв.-авг. 2021	Янв.-авг. 2022	Авг. 2021	Авг. 2022
Рост потребительских цен, %	8,4	4,7	10,4	0,2	-0,5
Рост цен производителей, %	28,5	23,0 ²	2,6 ²	2,9 ²	-2,1 ²
Рост денежной базы, %	5,3	2,8	-1,5	0,2	0,6
Индекс реального курса рубля к доллару США, %	2,2	0,8	27,0	1,2	-4,2
Индекс реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	9,1	3,8	36,7	1,0	-3,9

Показатель	2021	Янв.-авг. 2021	Янв.-авг. 2022	Авг. 2021	Авг. 2022
Темп роста ВВП, в % к соответствующему периоду предыдущего года	4,6	4,8 ²	-1,1 ²	4,7 ²	-4,3 ²
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	69,0	65,1	82,1	68,0	74,7
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	73,7	74,1	70,5	73,6	60,4

Показатель	Янв.-июл. 2022 в % к янв.-июл. 2021	Июл. 2022 в % к июл. 2021	Июл. 2022 в % к июн. 2022
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	99,7	97,0	104,1
Индекс промышленного производства	101,0	99,5	101,8

Основные показатели федерального бюджета, млрд. руб.	2021	Закон о бюджете 2022	Янв.-авг. 2022 ⁴	Авг. 2022 ⁴
Доходы	25 286	25 022	17 607	1 829
в т.ч. нефтегазовые доходы	4 535	9 543	7 818	672
Расходы	24 772	23 694	17 469	2 183
в т.ч. обслуживание долга	1 084	1 403	890	97
Профицит (+)/ дефицит (-)	515	1 328	137	-353
Первичный профицит (+)/ дефицит (-)	1 599	2 731	1 028	-257
Нефтегазовый профицит(+)/ дефицит (-)	-4 021	-8 215	-7 681	-1 025

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

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

³ В узком определении

⁴ Оценка

О текущей ситуации в российской экономике⁹

По оценке Минэкономразвития России, в августе снижение ВВП продолжило замедляться и составило -4,1% г/г после -4,3% г/г в июле (-5,0% г/г в июне).

В августе экономическая активность поддерживалась сохранением роста в добывающей промышленности и строительстве, а также улучшением динамики в сельском хозяйстве. Третий месяц подряд сохраняется положительная динамика в добыче полезных ископаемых: +1,0% г/г после +0,9% г/г в июле и +1,4% г/г в июне за счет добычи сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,1% г/г в натуральном выражении), добычи прочих полезных ископаемых, а также сферы предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых. Кроме того, поддержку экономике оказало продолжающееся увеличение объемов работ в строительстве (+7,4% г/г после +6,6% г/г в июле). В сельском хозяйстве рост выпуска ускорился до +8,8% г/г после +0,8% г/г в июле преимущественно из-за эффекта низкой базы

⁸ Источник информации: <http://www.eeg.ru/>

⁹ Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/44c461b1d6937b3c910fa4b0e2e255ad/2022_09_28.pdf

прошлого года, когда на показатели отрасли оказывал влияние сдвиг вправо уборочной кампании. В отраслях обрабатывающей промышленности в августе наблюдалось замедление спада (-0,8% г/г после -1,1% г/г в июле), главным образом благодаря улучшению динамики в машиностроительном комплексе (-8,2% г/г после -12,9% г/г). Наибольшие темпы роста – в отраслях металлургического комплекса (+7,0% г/г после +6,3% г/г в июле и отрицательной динамики в мае–июне). Сократилось падение производства в химическом и деревообрабатывающих комплексах. Вместе с тем в августе возобновилось снижение производства кокса и нефтепродуктов (-1,1% г/г после кратковременного роста на +3,6% г/г в июле). В транспортной отрасли и оптовой торговле сохраняется отрицательная динамика. В августе продолжилось сокращение грузооборота транспорта (-4,2% г/г и после -5,2% г/г в июле). Однако без учета трубопроводного транспорта грузооборот, по оценке, в августе продемонстрировал незначительный рост (+0,1% г/г после падения на -2,1% г/г в июле) за счет замедления снижения грузооборота железнодорожного транспорта (-0,2% г/г после -1,7% г/г в июле) и ускорения роста грузооборота морского транспорта (+20,4% г/г после +7,5% г/г). Снижение объемов оптовой торговли продолжалось, но темпы несколько снизились до -20,3% г/г после -25,3% г/г в июле. По данным Росстата, в августе динамика потребительского спроса несколько улучшилась.¹⁰ Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания, по оценке Минэкономразвития России, снизил темпы сокращения до -5,9% г/г после -6,1% г/г в июле, в том числе за счет улучшения динамики платных услуг и общественного питания (+2,5% и +1,3% г/г в августе соответственно – наилучшая динамика с апреля). Ситуация на рынке труда остается стабильной. Уровень безработицы (по методологии МОТ) продолжил снижаться и обновил исторический минимум – 3,8% от рабочей силы в августе (3,9% в мае–июле). Улучшение экономической динамики в августе сопровождалось оживлением кредитной активности как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Рост задолженности по кредитам в августе ускорился до 2,3% м/м после 1,1% м/м в июле (в годовом выражении – ускорение до 11,5% г/г после 10,4% г/г соответственно)¹¹. В сегменте кредитования физических лиц (потребительские и ипотечные кредиты) рост кредитного портфеля продолжился (+1,1% м/м в августе после +1,0% м/м в июле). Рост корпоративного кредитования ускорился до 3,0% м/м в августе после 1,2% м/м в предыдущем месяце благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ.

Таблица 36. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	явл. авг.22	авг.22	июл.22	июн.22	май.22	апр.22	мар.22	фев.22	январ.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	
Экономическая активность															
ВВП	-1,6 ¹	-4,1 ¹	-4,3 ¹	-4,1	-5,0 ¹	-4,6 ¹	-2,7 ¹	3,5	1,4 ¹	4,2 ¹	5,5 ¹	4,7	5,0	10,5	-0,3
Сельское хозяйство	4,6	8,8	0,8	2,4	2,1	2,1	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,9	6,7	-6,0	0,0
Строительство	5,1	7,4	6,6	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6
Розничная торговля	-4,9	-8,8	-8,7	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,9	3,1	7,8	4,7	5,9	24,3
Оптовая торговля	-11,2	-20,3	-25,3	-15,2	-18,2	-16,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9	2,1	2,0	16,9
Платные услуги населению	4,9	2,5	1,6	0,0	1,6	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7	12,6	18,4	53,2
Общественное питание	2,2	1,3	0,9	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7	15,9	23,8	106,0
Грузооборот транспорта	-0,8	-4,2	-5,2	-3,0	-5,9	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6	4,8	7,9	10,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	4,1	-	-	12,8	-	-	7,7	7,6	7,9	11,0	9,5
Промышленное производство	0,9	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4	7,9	7,1	11,1
Добыча полезных ископаемых	2,4	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,6	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2	8,5	8,7	7,6
Обрабатывающие производства	0,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3	7,6	5,6	13,5
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,6 ²	-	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5	2,9	2,0	5,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,6 ²	-	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5	11,3	9,0	11,8
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	6,9	7,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	-0,2	-0,8	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,5	0,5	0,5	0,9
млн чел.	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,6	75,3	75,6	75,3	75,0
млн чел. (SA)	75,1	75,1	75,0	75,1	75,1	75,1	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-	75,2	75,3	75,5
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,5	0,1	0,5	0,3	0,4	0,9	1,0	0,5	1,3	1,1	1,8	2,4	2,0	-0,6
млн чел.	71,9	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,5
млн чел. (SA)	72,1	72,1	72,0	72,1	72,0	72,1	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,4
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,1	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0	-29,2	-29,7	-16,7
млн чел.	3,0	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7
млн чел. (SA)	3,0	2,9	3,0	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,6
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,3	60,2	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,8	59,8	60,0	-	59,6	59,6	59,3
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,0	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,3	4,4	4,9
SA	4,0	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-	4,3	4,5	5,0

Источник информации: РОССТАТ, расчеты МЭР РФ

¹⁰ Данные уточнены по итогам ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников, которых не превышает 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. Кроме того, учтены изменения, внесенные респондентами в ранее предоставленные оперативные данные.

¹¹ Показатели динамики кредитного портфеля приведены с исключением валютной переоценки.

Динамика промышленного производства, по итогам июля-августа 2022 г.¹²

В августе экономическая активность поддерживалась сохранением роста в добывающей промышленности и строительстве, а также улучшением динамики в сельском хозяйстве. Третий месяц подряд сохраняется положительная динамика в добыче полезных ископаемых: +1,0% г/г после +0,9% г/г в июле и +1,4% г/г в июне за счет добычи сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,1% г/г в натуральном выражении), добычи прочих полезных ископаемых, а также сферы предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых. Кроме того, поддержку экономике оказало продолжающееся увеличение объемов работ в строительстве (+7,4% г/г после +6,6% г/г в июле). В сельском хозяйстве рост выпуска ускорился до +8,8% г/г после +0,8% г/г в июле преимущественно из-за эффекта низкой базы прошлого года, когда на показатели отрасли оказывал влияние сдвиг вправо уборочной кампании. В отраслях обрабатывающей промышленности в августе наблюдалось замедление спада (-0,8% г/г после -1,1% г/г в июле), главным образом благодаря улучшению динамики в машиностроительном комплексе (-8,2% г/г после -12,9% г/г). Наибольшие темпы роста – в отраслях металлургического комплекса (+7,0% г/г после +6,3% г/г в июле и отрицательной динамики в мае–июне). Сократилось падение производства в химическом и деревообрабатывающих комплексах. Вместе с тем в августе возобновилось снижение производства кокса и нефтепродуктов (-1,1% г/г после кратковременного роста на +3,6% г/г в июле).

Таблица 37. Показатели промышленного производства¹³

в % к соответ. периоду предыдущего года	июль-авг.22	авг.22	июль22	июнь22	июль.22	июнь.22	апр.22	июль22	мар.22	фев.22	январ.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Промышленное производство	0,9	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4	7,9	7,1	11,1	-0,3
Добыча полезных ископаемых	2,4	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2	8,6	8,7	7,6	-7,0
добыча угля	-2,5	-2,2	-5,7	-3,6	0,1	-3,7	-7,3	-0,3	-4,4	2,2	2,8	8,0	8,8	5,1	7,2	9,3
добыча сырой нефти и природного газа	2,2	1,0	1,0	-2,1	0,4	-2,9	-3,5	7,4	7,1	8,1	7,3	2,6	8,4	7,8	5,4	-9,4
добыча металлических руд	-3,5	-7,5	-9,0	-3,2	-4,1	-4,3	-2,2	0,7	-1,2	1,0	1,9	1,1	2,2	1,8	-0,5	-0,1
добыча прочих полезных ископаемых	7,0	10,3	5,8	9,8	19,8	0,1	5,7	3,4	11,3	-8,0	7,6	15,2	-10,6	13,9	55,6	2,3
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	10,3	5,0	9,7	9,2	6,1	7,5	5,1	20,0	14,3	17,2	22	9,0	39,4	19,5	12,3	-4,2
Обрабатывающее производство	0,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3	7,6	5,6	13,5	2,7
пищевая промышленность	0,2	-2,2	-3,5	-1,0	-0,3	-0,9	-1,6	4,0	1,6	4,4	6,6	4,9	6,3	4,9	3,5	0,6
в т.ч.																
пищевые продукты	0,2	-2,3	-3,6	-0,6	0,7	-0,6	-1,7	3,5	1,3	4,2	5,3	4,2	5,4	4,0	3,7	-0,7
напитки	4,1	1,5	-1,2	2,8	2,8	3,0	2,8	9,7	7,5	6,3	17,2	9,5	13,5	11,7	2,8	6,8
табачные изделия	-13,3	-12,2	-10,1	-22,7	-32,0	-21,9	-14,3	-4,9	-12,2	1,7	-2,9	2,3	-0,7	-1,1	2,8	7,0
легкая промышленность	-3,8	-1,8	-4,2	-6,7	-6,8	-4,8	-8,2	-1,1	-0,9	-2,8	0,7	11,0	2,2	1,1	18,3	4,3
в т.ч.																
текстильные изделия	-9,5	-11,1	-14,6	-10,3	-12,0	-8,6	-10,2	-6,6	-8,8	-10,1	0,3	13,1	2,2	2,8	15,6	11,7
одежда	-1,5	2,9	3,2	-5,7	-4,9	-3,6	-8,2	0,1	2,3	-1,3	-1,2	7,6	-0,8	-3,2	15,0	1,8
одежда и изделия из нее	0,9	2,7	-5,4	-2,7	-2,3	-0,8	-4,5	6,3	5,4	6,9	7,0	16,6	10,8	9,8	32,7	-3,0
деревообрабатывающий комплекс	-0,8	-8,6	-8,0	-3,1	-4,8	-4,3	-0,3	6,8	2,2	8,1	10,6	10,4	9,3	8,6	14,9	2,3
в т.ч.																
обработка древесины и производство изделий из нее	-8,2	-19,5	-20,4	-10,3	-14,5	-11,2	-5,3	2,9	-1,2	8,7	4,0	11,6	4,8	5,5	18,6	3,8
бумага и бумажные изделия	1,2	1,1	-0,9	-3,1	-1,5	-4,5	-3,4	7,0	0,2	7,6	13,3	10,2	10,5	8,8	13,8	3,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	12,6	2,4	1,6	16,3	10,3	15,1	23,9	17,0	18,1	13,9	19,4	7,7	17,2	18,8	8,3	-6,6
производство кокса и нефтепродуктов	-0,7	-1,1	3,6	-5,5	-0,7	-5,5	-10,2	2,9	-5,1	5,6	8,9	3,6	8,7	5,1	8,5	-6,6
химический комплекс	1,1	-1,3	-1,8	-1,7	-3,7	-0,5	-0,8	5,9	5,6	9,1	3,4	8,5	5,4	4,0	9,1	10,9
в т.ч.																
химические вещества и химические продукты	-3,0	-4,3	-4,5	-6,9	-7,7	-5,6	-7,3	1,9	-1,9	5,3	2,6	6,8	5,1	4,3	8,9	5,7
лекарственные средства и медицинские материалы	22,7	14,3	17,5	25,7	15,8	30,0	31,7	24,1	41,7	28,5	2,3	13,9	9,5	3,4	-0,1	39,4
резиновые и пластмассовые изделия	-0,5	-2,5	-7,1	-3,9	-4,0	-6,2	-1,6	7,0	5,7	8,3	7,3	10,7	3,5	3,5	17,4	7,9
производство прочих неметаллической минеральной продукции	3,8	-0,7	-0,4	2,2	1,9	1,4	3,5	11,2	8,1	13,6	12,7	9,2	9,7	7,1	13,8	-2,3
металлургический комплекс	1,8	7,0	5,3	-3,7	-8,8	-4,5	3,0	4,6	0,5	0,9	17,1	3,7	3,3	1,1	8,3	-4,3
в т.ч.																
металлургия	0,8	4,1	-1,3	-1,9	-6,0	-2,2	2,8	3,2	1,9	3,9	4	1,9	4,2	1,7	2,1	-2,6
готовые металлургические изделия	5,0	16,0	29,8	-9,3	-17,5	-11,5	3,8	9,1	-3,8	-8,2	57,5	9,4	0,4	-0,6	27,2	-9,5
машиностроительный комплекс	-6,0	-8,2	-12,9	-10,6	-13,2	-7,9	-8,9	3,1	-7,5	9,3	14,6	11,5	4,7	3,0	28,1	12,7
в т.ч.																
компьютеры, электроника, оптика	4,8	-0,9	-3,2	5,2	-12,2	28,4	6,1	10,3	12,8	1,8	15,8	9,5	11,4	-5,4	21,9	7,4
электрооборудование	-4,1	0,9	-9,5	-7,6	-3,4	-10,9	-8,8	-0,1	-9,6	1,8	12,8	7,4	5,5	0,6	14,0	6,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	6,7	9,1	-12,7	2,8	-3,9	0,6	11,2	18,9	13,8	19,1	26,5	16,9	16,6	16,0	18,3	2,7
ветеринарные, прицепы и погрузчики	-42,3	-42,0	-58,1	-52,9	-62,2	-65,8	-61,2	-14,4	-45,5	1,6	15	14,7	-7,5	0,3	72,3	15,3
прочие транспортные средства и оборудование	-2,0	-7,2	2,4	-2,8	3,9	-7,8	-5,9	-0,1	-12,8	18,6	7,5	10,0	-0,2	4,8	19,2	22,2
прочие производства	-0,9	-7,9	-5,5	1,4	-0,9	-1,1	0,6	4,5	-4,0	6,7	12,3	4,4	-4,8	-1,6	16,9	4,8
в т.ч.																
мебель	-0,1	-10,7	-10,5	1,2	-7,8	2,3	3,3	8,6	5,6	16,8	2,0	17,7	-2,5	6,1	48,7	21,3
прочие готовые изделия	-1,2	-8,8	-12,8	-1,1	-0,5	-8,1	-3,4	9,1	6,2	7,3	14,6	7,1	-0,9	-3,1	14,9	10,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	-1,0	-7,2	-4,8	1,8	0,6	-0,7	0,6	2,9	-7,8	4,4	14,2	1,0	-5,9	-3,1	10,2	0,2
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,4	1,6	-0,5	2,1	-0,2	4,3	2,1	-0,7	1,4	-4,8	1,1	7,0	5,1	7,4	6,8	8,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-5,2	-9,0	-14,9	-9,2	-15,7	-4,2	-7,5	4,4	8,3	4,8	-0,3	17,8	11,0	15,8	32,1	14,0

Источник информации: Росстат, расчеты МЭР РФ

Инфляция¹⁴

На неделе с 20 по 26 сентября 2022 г. фиксируется умеренный рост цен на 0,08%. В годовом выражении инфляция продолжила замедляться – до 13,71% г/г. В сегменте продовольственных товаров цены

¹² Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/44c461b1d6937b3c910fa4b0e2e255ad/2022_09_28.pdf¹³ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2021 г. и первое полугодие 2022 г.¹⁴ Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/file/226b4c54eb60071433a15cbcc58e1ed0/28092022.pdf>

выросли на 0,13% при возобновлении сезонного удорожания плодоовощной продукции. На непродовольственные товары темпы роста цен составили 0,10%. На туристические и регулируемые услуги цены продолжили снижаться (-0,06%) вследствие сохраняющегося удешевления авиабилетов на внутренние рейсы, услуг санаториев и гостиниц.

Потребительская инфляция с 20 по 26 сентября

1. За неделю с 20 по 26 сентября инфляция составила 0,08%.

2. Цены на продовольственные товары увеличились на +0,13% после -0,05% недель ранее. На плодоовощную продукцию рост цен составил 0,54% при сезонном удорожании огурцов и помидоров. На другие продовольственные товары рост цен умеренный (0,09% после снижения на -0,04% недель ранее). При этом на сахар, масла и жиры, а также макаронные и крупяные изделия цены снижались.

3. В сегменте непродовольственных товаров цены на неделе с 20 по 26 сентября выросли на 0,10% (неделей ранее цены не росли). На легковые автомобили цены выросли на 0,04% (неделей ранее рост цен отсутствовал). На электро- и бытовые приборы, а также строительные материалы цены продолжили снижаться.

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг дефляция продолжилась (-0,06% после -0,10%) за счет сохраняющегося удешевления авиабилетов на внутренние рейсы, а также услуг санаториев и гостиниц.

Мировые рынки

5. На неделе с 20 по 26 сентября на мировых рынках продовольствия котировки на большинство товарных групп снижались (-3,0% как и неделей ранее). В годовом выражении в сентябре мировые цены увеличились на 8,8% г/г. На отчетной неделе продолжилось сокращение стоимости пшеницы в США (-4,0%) и Франции (-1,5%), кукурузы (-3,7%), сахара-сырца (-3,2%), соевых бобов (-4,6%), соевого (-5,3%) и пальмового (-6,1%) масел, а также снизились цены на говядину (-1,1%) и свинину (-5,8%).

6. На мировом рынке удобрений отмечается снижение котировок (-1,4% после +1,0% на предыдущей неделе) за счет сокращения цены смешанных (-2,3%) и азотных удобрений (-0,4%). В годовом выражении в сентябре прирост составил 20,5% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов единая динамика отсутствовала (+0,2% после -0,5% недель ранее). Отмечается сокращение стоимости железной руды (-1,9%) четвертую неделю подряд, цена металлического проката незначительно снизилась. Котировки на металлический лом продолжили рост (+2,1%), на арматуру – растут (+0,9%) пятую неделю подряд. В годовом выражении в сентябре черные металлы подешевели на 14,9% г/г. На рынке цветных металлов цены сокращаются вторую неделю подряд (-7,4% после -1,0% на предыдущей неделе). Продолжилось снижение стоимости алюминия (-5,0%) и меди (-5,8%). Котировки никеля показали сильное сокращение (-11,3%) после трехнедельного роста. В годовом выражении в сентябре стоимость цветных металлов в среднем сократилась на 6,5% г/г.

Таблица 38. Потребительская инфляция с 20 по 26 сентября (РОССТАТ)

	2022 год на 26 сен							2021 год сентябрь (М/М)
	Вес, %	г/г	с начала месяца	20 - 26 сен	13 - 19 сен	на 26 сентября (с нач. года)	август (М/М)	
Индекс потребительских цен	100,0	13,71	-0,07	0,08	-0,03	10,32	-0,52	0,60
Продовольственные товары	38,1	14,53	-0,20	0,13	-0,05	9,08	-1,36	0,99
- без плодовоовощной продукции	33,5	16,45	0,17	0,09	-0,04	12,35	-0,08	0,89
- плодовоовощная продукция	4,6	-0,69	-3,61	0,54	-0,13	-14,76	-11,82	1,84
Непродовольственные товары	35,6	15,08	0,10	0,10	0,00	12,46	-0,05	0,64
- без бензина	31,3	16,75	0,70	0,11	-0,01	14,70	-0,10	0,79
- бензин автомобильный	4,4	3,20	0,11	0,02	0,05	0,74	0,32	-0,39
Услуги (туристические и результируемые)*	13,3	10,46	-0,49	-0,06	-0,10	6,01	0,52	-0,02
Услуги (август)	26,3	10,45	-	-	-	-	0,05	-
Основные социально значимые продовольственные товары								
Мясо и птица								
Свинина	0,8	2,30	-0,19	0,20	-0,24	-0,24	-0,14	1,70
Баранина	0,1	11,47	0,29	0,13	0,05	11,17	1,14	0,37
Говядина	0,7	18,35	0,23	0,13	-0,03	14,33	-0,13	2,98
Куры	1,0	5,07	-1,01	0,00	-0,38	-0,91	-1,29	3,18
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука								
Хлеб	0,7	17,27	0,36	0,17	0,12	11,93	0,26	0,61
Мука	0,3	21,17	-0,99	-0,17	0,03	11,46	-1,25	0,61
Рис	0,2	37,96	-0,81	-0,22	-0,21	28,76	-0,50	0,33
Пшено	0,6	5,02	-2,24	-0,47	-0,39	1,82	-3,38	0,45
Крупа гречневая	0,2	21,89	-3,65	-1,34	-1,26	7,50	-3,10	0,85
Прочие продовольственные товары								
Яйца	0,6	3,64	2,99	0,84	0,68	-16,45	-0,29	5,71
Вермишель	0,1	23,22	0,03	0,07	-0,07	14,80	-0,60	1,09
Молоко	1,0	19,55	0,19	0,00	0,22	12,72	-0,40	1,56
Рыба	0,2	8,33	0,56	-0,02	0,36	6,32	-0,67	-0,72
Чай	0,2	24,54	-0,51	-0,04	-0,45	22,12	-0,18	0,54
Масло подсолнечное	0,4	12,88	-0,09	-0,05	-0,15	10,00	-1,46	0,15
Масло сливочное	0,7	23,06	0,15	-0,15	0,16	14,62	-0,33	1,01
Соль	0,1	28,85	-0,68	-0,29	-0,31	26,92	-0,83	0,48
Сахар	0,4	38,61	-3,79	-1,68	-1,25	28,80	2,42	0,89
Детское питание								
Консервы фруктово-ягодные	0,03	20,51	1,33	0,47	0,21	17,46	-0,53	0,78
Консервы мясные	0,01	20,83	0,75	0,39	0,89	17,27	0,69	1,15
Консервы овощные	0,02	22,31	0,41	0,26	-0,28	19,37	0,55	0,50
Смеси сухие молочные	0,05	17,90	0,01	0,11	-0,20	17,09	-0,35	0,44
Плодовоовощная продукция								
Огурцы	0,6	4,27	33,23	7,20	12,42	-45,18	-22,19	17,30
Томаты	0,5	-11,46	3,09	4,70	1,60	-39,75	-18,52	24,92
Капуста	0,2	-43,24	-9,02	0,11	-1,33	-55,90	-22,53	-3,62
Картофель	0,4	-22,65	-13,16	-0,22	-3,35	-35,94	-22,67	0,63
Морковь	0,1	-23,81	-15,99	-1,51	-4,57	-22,83	-24,16	-10,33
Пук	0,1	-2,07	-24,47	-3,20	-6,98	2,89	-14,95	-2,76
Яблоки	0,6	5,98	-9,90	-3,26	-2,73	11,55	-7,27	-5,75
Отдельные непродовольственные товары								
Медиаменты	2,2	11,26	1,56	0,30	0,46	13,72	-0,05	0,32
Автомобиль иностранный	2,4	43,53	0,06	0,05	0,00	39,11	0,12	1,07
Автомобиль отечественный	0,9	37,29	0,05	0,03	0,00	29,62	0,71	3,17
Бензин	4,4	3,20	0,11	0,02	0,05	0,74	0,32	-0,39
Строительные материалы	1,2	4,64	-2,40	-0,79	-0,50	-11,73	-1,36	-1,31

Источник информации: РОССТАТ

Таблица 39. Мировые цены с 20 по 26 сентября

	2022 г.									21/20
	с начала сентября	26.09.2022	20.09.2022	20 - 26 сен	13 - 19 сен	сентябрь (с нач. года)	сентябрь (г/г)	сентябрь (М/М)	август (М/М)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-3,2	315	328	-4,0	-1,5	11,3	20,9	8,5	-3,4	27,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	-0,3	333	338	-1,5	-2,6	5,2	14,0	-1,8	-2,5	28,9
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-1,1	262	272	-3,7	-4,3	12,3	31,4	7,7	-5,1	60,0
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-3,1	534	528	1,1	-12,9	7,3	13,4	2,5	-0,3	25,4
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-1,6	388	401	-3,2	-3,8	-6,7	-6,0	0,0	-1,2	38,6
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-0,8	518	543	-4,6	-1,2	6,2	12,0	0,6	0,7	44,4
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-7,6	1376	1463	6,3	2,4	10,9	13,1	-2,9	9,7	86,1
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-5,2	597	588	1,5	-2,4	-25,5	-12,7	-7,6	-2,0	86,9
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	-13,0	1000	1065	-6,1	-3,2	-23,4	-13,5	-0,1	-12,9	69,8
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-3,1	3900	3942	-1,1	0,3	6,0	16,2	0,0	2,3	10,8
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-1,3	1993	2116	-5,8	0,8	10,9	7,8	-12,0	-7,8	53,3
Индекс продовольственных цен ФАО										
М/М	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,9	-
П/Т	-	-	-	-	-	-	-	-	7,9	28,1
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	-2,7	733	750	-2,3	-0,3	1,2	17,0	1,5	-1,2	92,1
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	-5,1	658	660	-0,4	2,3	-14,1	24,0	-9,3	14,3	113,3
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Дэлвис), долл./т	-11,0	99	101	-1,9	-2,2	-6,5	-4,5	-8,2	7,6	45,7
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	-6,6	364	356	2,1	0,6	-22,3	-18,2	-5,6	-1,9	63,0
Алюмин (фьючерс LME), долл./т	4,4	672	666	0,9	0,8	-3,9	0,0	3,8	-5,4	53,9
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	-4,4	567	568	-0,2	-1,2	-25,8	-37,0	-5,0	-1,7	72,0
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	-9,6	2133	2246	-5,0	-2,7	-24,0	-20,8	-7,1	0,3	43,5
Медь (фьючерс LME), долл./т	-6,3	7307	7758	-5,8	-1,5	-24,8	-17,5	-3,6	5,5	50,2
Никель (фьючерс LME), долл./т	3,4	22143	24964	-11,3	1,3	6,7	18,8	3,8	2,9	33,3

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

7.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ ЯНВАРЬ-ИЮЛЬ 2022 ГОДА¹⁵

В условиях санкционного давления экономика Хабаровского края демонстрирует устойчивость главным образом за счет стабильной работы системообразующих предприятий промышленности и транспорта. По итогам января – июля 2022 г. рост валового регионального продукта края оценивается на уровне 101,5 % к соответствующему периоду 2021 года.

Значимый вклад в поддержку роста экономики внесли базовые отрасли – около 45 % прироста валового регионального продукта края в отчетном периоде. Агрегированный индекс производства базовых отраслей экономики составил 101,1 %.

Основу роста промышленного производства в крае в январе – июле 2022 г. составили: добыча металлических руд (121,4 %), судостроение (152,4 %), обработка древесины (117,7 %), рыбобереработка (118,0 %), энергетика (109,1 %). В связи с ограничениями экспортных поставок отмечается снижение по добыче угля (76,7 %) и в металлургическом производстве (85,2 %). По причине остановки предприятия на ремонт оборудования уменьшено производство нефтепродуктов (81,0 %). Также сложилась отрицательная динамика в авиастроении (82,5 %), производстве напитков (95,9 %) и строительных материалов (98,4 %).

Объем подрядных строительных работ за январь – июль 2022 г. составил 54,2 млрд. рублей. Отрицательная динамика обусловлена завершением на территории края строительных работ ООО "ССК "Газрегион" и АО "Ленгазспецстрой" на крупном инфраструктурном объекте – магистральном газопроводе "Сахалин – Хабаровск – Владивосток". Введено в эксплуатацию 222,9 тыс. кв. м жилья (105,4 %), из них 144,2 тыс. кв. м – индивидуальное жилищное строительство.

Наибольший вклад в рост грузооборота обеспечен на трубопроводном (увеличены объемы транспортировки нефти по ВСТО-2 в страны Азиатско-Тихоокеанского региона) и железнодорожном транспорте (увеличены объемы транзитных перевозок грузов в направлении пограничного перехода Гродеково-Суйфэнхэ и с Эльгинского угольного разреза).

В сельском хозяйстве снижение (92,7 %). Снижено производство мяса скота и птицы (90,8 %) в связи с неблагоприятной обстановкой по африканской чуме свиней. Производство яйца составило 98,2 %. Вместе с тем увеличено производство молока – 104,8 % в связи с завозом высокопродуктивного племенного крупного рогатого скота.

Сектор малого и среднего бизнеса. Наибольшее количество малых предприятий сосредоточено в сфере торговли и потребительском рынке, где, в условиях неблагоприятной динамики по денежным доходам населения (снижение в первом полугодии т.г. на 3,5 %), сложилась отрицательная динамика по обороту розничной торговли (98,8 %) и платных услуг населению (94,1 %). Вместе с тем по обороту общественного питания обеспечен рост (103,7 %). В целом по кругу индивидуальных предпринимателей объем налоговых поступлений увеличен на 7,0 % к январю – июлю 2021 г.

Инвестиционный спрос по итогам января – июня 2022 г. сохранен на высоком уровне (рост на 24,7 % в действующих ценах). Основной прирост инвестиций обеспечивался в транспортном комплексе за счет модернизации Восточного полигона ОАО "РЖД" и добывающей промышленности строительством горнообогатительного комбината на золото-медно-пурпуровом месторождении Малмыжское в Нанайском муниципальном районе края.

Внутренний спрос ограничен слабой динамикой кредитования. В январе – июне 2022 г. снижены объемы: - кредитования физических лиц – на 21,2 %; - ипотечного кредитования – на 23,3 % (сохраняется рост ипотечного кредитования по договорам долевого строительства – составил 116,3 %). По данным за январь – июль 2022 г., в корпоративном секторе динамика кредитования положительная. Увеличены объемы кредитования: - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей – на 17,5 %; - субъектов малого и среднего предпринимательства – в 1,3 раза.

Инфляционное давление на экономику края складывается ниже, чем в среднем по Российской Федерации. Индекс потребительских цен на товары и услуги в июле 2022 г. к декабрю 2021 г. составил 110,1 % (по России – 111,0 %), в том числе по категориям: - продовольственные товары – 113,3 % (по России – 110,8 %); - непродовольственные товары – 110,0 % (по России – 112,4 %); - услуги – 106,0 % (по России – 109,2 %). Индекс потребительских цен на товары и услуги в июле 2022 г. к июню 2022 г. составил 100,1 % (по России – 99,6 %).

¹⁵Источник информации: <https://minec.khabkrai.ru/Deyatelnost/O-socialno-ekonomicheskoy-razvitiy-kraya/>

Основные показатели рынка труда края стабильны. Численность зарегистрированных безработных на конец июля 2022 г. составила 5,1 тыс. человек, уровень безработицы – 0,7 %. За январь – июнь 2022 г. среднемесячная номинальная начисленная заработная плата составила 61,2 тыс. руб., или 106,6 % к соответствующему периоду 2021 г. (с учетом уровня инфляции – 95,2 %).

В целом положительные результаты в экономике края обеспечили рост налоговых поступлений в консолидированный бюджет края на 18,7 % (на 11,6 млрд. руб.), в том числе по налогу на прибыль – в 1,3 раза, по НДФЛ – на 8,4 %.

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 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов»¹⁶ от 28.09.2022 г. Прогнозные значения основных макроэкономических показателей приводятся в таблице ниже.

Таблица 40. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

Показатель	Ед. изм.	2021	2022	2023	2024	2025
Цена на нефть, долл. за баррель		69,1	80,0	70,1	67,5	65,0
Индекс потребительских цен						
на конец года	% к декабрю	108,4	112,4	105,5	104,0	104,0
в среднем за год	% г/г	106,7	113,9	106,0	104,7	104,0
Валовой внутренний продукт						
Номинальный объем	млрд. руб.	131015	146065	149949	159714	170598
Темп роста	% г/г	104,7	97,1	99,2	102,6	102,6
Индекс-дефлятор ВВП	% г/г	116,5	114,9	103,5	103,9	104,1
Объем отгруженной продукции (работ. услуг)						
Номинальный объем	млрд. руб.	95210	105502	106230	112263	118412
индекс промышленного производства	% г/г	106,4	98,2	98,7	102,2	102,3
Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% г/г	128,4	112,9	102,1	103,4	103,1
Производство сельского хозяйства						
Темп роста	% г/г	99,1	100,5	101,6	101,7	101,7
Индекс-дефлятор	% г/г	118,1	109,3	105,0	104,1	104,0
Инвестиции в основной капитал						
Номинальный объем	млрд. руб.	22945	25599	26839	29363	31922
Темп роста	% г/г	107,7	98,0	99,0	103,9	103,7
Индекс-дефлятор	% г/г	104,9	113,9	105,9	105,3	104,8
Оборот розничной торговли						
Номинальный объем	млрд. руб.	39472	42942	46878	51082	54987
Темп роста	% г/г	107,8	93,9	102,7	103,7	103,1
Индекс-дефлятор	% г/г	108,1	115,9	106,3	105,1	104,4
к ВВП	%	30,1	29,4	31,3	32,0	32,2
Объем платных услуг населению						
Номинальный объем	млрд. руб.	11321	12343	13418	14468	15510
Темп роста	% г/г	116,7	99,0	101,9	102,5	102,5
Индекс-дефлятор	% г/г	104,4	110,1	106,7	105,2	104,6
к ВВП	%	8,6	8,5	8,9	9,1	9,1
Прибыль по всем видам деятельности						
Номинальный объем	млрд. руб.	38689	35491	36799	39701	43110
Темп роста	% г/г	199,8	91,7	103,7	107,9	108,6
к ВВП	%	29,5	24,3	24,5	24,9	25,3
Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета						
Номинальный объем	млрд. руб.	51334	53346	56122	60939	66821
Темп роста	% г/г	175,3	103,9	105,2	108,6	109,7
к ВВП	%	39,2	36,5	37,4	38,2	39,2
Амортизация						
Номинальный объем	млрд. руб.	8847	9691	10585	11562	12634
Темп роста	% г/г	109,5	109,5	109,2	109,2	109,3
к ВВП	%	6,8	6,6	7,1	7,2	7,4

¹⁶Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_2023_god_i_na_planovyy_period_2024_i_2025_godov.html

Показатель	Ед. изм.	2021	2022	2023	2024	2025
Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества						
Номинальный объем	млрд. руб.	151236	165653	180932	197644	215968
Темп роста	% г/г	109,5	109,5	109,2	109,2	109,3
к ВВП	%	115,4	113,4	120,7	123,7	126,6
Фонд заработной платы работников организаций						
Номинальный объем	млрд. руб.	29535	32814	35826	38767	41649
Темп роста	% г/г	110,6	111,1	109,2	108,2	107,4
к ВВП	%	22,5	22,5	23,9	24,3	24,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций	руб./мес.	57244	63888	69452	74804	80028
	% г/г	111,5	111,6	108,7	107,7	107,0
Реальная заработная плата работников организаций	% г/г	104,5	98,0	102,6	102,9	102,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения	% г/г	103,0	97,8	101,6	102,8	102,5
Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год)	руб./мес.	11653	13919	14375	15049	15899
	% г/г	103,0	119,4	103,3	104,7	105,6
трудоспособного населения	руб./мес.	12702	15172	15669	16403	17330
пенсионеров	руб./мес.	10022	11970	12363	12942	13673
детей	руб./мес.	11303	13501	13944	14598	15422
Экспорт товаров						
Номинальное значение	млрд. долл. США	494,4	578,6	529,0	522,0	530,4
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	148,3	117,0	91,4	98,7	101,6
Темп роста в реальном выражении	% г/г	101,7	91,3	98,3	102,5	102,4
к ВВП	%	27,8	27,0	24,1	23,2	22,5
Нефтегазовый экспорт						
Номинальное значение	млрд. долл. США	250,1	254,0	262,5	275,1	287,8
Темп роста в реальном выражении	% г/г	104,0	90,1	103,0	103,8	103,4
к ВВП	%	14,1	11,8	12,0	12,2	12,2
Нефтегазовый импорт						
Номинальное значение	млрд. долл. США	244,3	324,6	266,5	246,9	242,6
Темп роста в реальном выражении	% г/г	98,9	92,6	94,6	101,3	101,4
к ВВП	%	13,7	15,1	12,1	11,0	10,3
Экспорт услуг						
Номинальное значение	млрд. долл. США	55,7	49,6	49,3	52,7	56,9
Темп роста в реальном выражении	% г/г	116,0	88,6	98,4	106,0	106,9
к ВВП	%	3,1	2,3	2,2	2,3	2,4
Импорт товаров						
Номинальное значение	млрд. долл. США	304,0	276,2	303,3	317,5	330,3
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	126,9	90,9	109,8	104,7	104,0
Темп роста в реальном выражении	% г/г	116,9	84,6	109,5	104,1	103,0
к ВВП	%	17,1	12,9	13,8	14,1	14,0
Торговый баланс						
Номинальное значение	млрд. долл. США	190,3	302,4	225,7	204,5	200,1
к ВВП	%	10,7	14,1	10,3	9,1	8,5
Счет текущих операций						
Номинальное значение	млрд. долл. США	122,3	247,2	157,6	134,6	124,5
к ВВП	%	6,9	11,5	7,2	6,0	5,3
Численность рабочей силы	млн чел.	75,3	74,5	74,9	75,2	75,5
Численность занятых в экономике	млн чел.	71,7	71,3	71,6	72,0	72,3
Общая численность безработных граждан	млн чел.	3,6	3,2	3,3	3,2	3,1
Уровень безработицы	% к рабочей силе	4,8	4,2	4,4	4,3	4,1
Производительность труда	%	103,1	97,6	98,7	102,1	102,1
Курс Доллара	рублей за доллар	73,6	68,1	68,3	70,9	72,2

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

7.1.4. Выводы

- По оценке Минэкономразвития России, в августе снижение ВВП продолжило замедляться и составило -4,1% г/г после -4,3% г/г в июле (-5,0% г/г в июне).
- В августе экономическая активность поддерживалась сохранением роста в добывающей промышленности и строительстве, а также улучшением динамики в сельском хозяйстве. Третий месяц подряд сохраняется положительная динамика в добыче полезных ископаемых: +1,0% г/г после +0,9% г/г в июле и +1,4% г/г в июне за счет добычи сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,1% г/г в натуральном выражении), добычи прочих полезных ископаемых, а также сферы предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых.

- В отраслях обрабатывающей промышленности в августе наблюдалось замедление спада (-0,8% г/г после -1,1% г/г в июле), главным образом благодаря улучшению динамики в машиностроительном комплексе (-8,2% г/г после -12,9% г/г). Наибольшие темпы роста – в отраслях металлургического комплекса (+7,0% г/г после +6,3% г/г в июле и отрицательной динамики в мае–июне).
- В сельском хозяйстве рост выпуска ускорился до +8,8% г/г после +0,8% г/г в июле преимущественно из-за эффекта низкой базы прошлого года, когда на показатели отрасли оказывал влияние сдвиг вправо уборочной кампании.
- В условиях санкционного давления экономика Хабаровского края демонстрирует устойчивость главным образом за счет стабильной работы системообразующих предприятий промышленности и транспорта. По итогам января – июля 2022 г. рост валового регионального продукта края оценивается на уровне 101,5 % к соответствующему периоду 2021 года. Объем подрядных строительных работ за январь – июль 2022 г. составил 54,2 млрд. рублей. Введено в эксплуатацию 222,9 тыс. кв. м жилья (105,4 %), из них 144,2 тыс. кв. м – индивидуальное жилищное строительство.

7.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.2.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает: объекты недвижимости, субъекты рынка, процессы функционирования рынка, механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

В соответствии с Земельным Кодексом РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

офисные здания и помещения административно-офисного назначения; гостиницы, мотели, дома отдыха; магазины, торговые центры; рестораны, кафе и др. пункты общепита; пункты бытового обслуживания, сервиса. Промышленная недвижимость: заводские и фабричные помещения, здания и сооружения

производственного назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения; паркинги, гаражи, автосервисы; склады, складские помещения.

4. недвижимость социально-культурного назначения:

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

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

7.2.2. Цены на жильё в Хабаровском крае в август-сентябрь 2022 г.¹⁷

В конце лета темп роста цены основного показателя рынка жилья в Хабаровске вернулся к своим многолетним значениям и составил за август 1,5 процента. Средняя стоимость квадратного метра по городу выросла до 117 522,42 рубля.

Цены на «квадраты» с начала года поднялись на 3,3 %. Но это ниже в сравнении с другими рыночными показателями за тот же период. Например, инфляция в июле в ДФО в годовом исчислении составила 13,8 %. Более чем на 10 % подорожали с января продукты, непродовольственные товары и услуги.

И нет ничего удивительного, что на этом фоне жильё продолжает пользоваться спросом. Наиболее востребованы у потенциальных покупателей двухкомнатные квартиры. Как следствие, «квадраты» у них за месяц подорожали в среднем по городу более чем на 2 %.

В центре «квадраты» двухкомнатных квартир стали предлагать дороже в помещениях всех планировок: у новых — на 6,9 %, у «брежневок» — на 4,6 %, у «хрущевок» — на 2 %. Подорожала здесь жилплощадь и у «трешек»: у «брежневок» — на 10,7 %, а у «хрущевок» — на 19,6 %.

«Сталинки» в центре города — это квартиры в престижных домах с хорошими планировками, большими площадями и высокими потолками. Они популярны у наиболее состоятельных наших земляков, и «квадраты» там дорожают стабильно. Вот и в августе они отметились значительным ростом - в среднем более чем на 30 %.

Микрорайоны ближе к центру — это в основном жильё в домах последних лет постройки. Оно и определило ситуацию с ценами на этой территории. У двухкомнатных квартир за месяц «квадраты» стали дороже на 7,8 %, у однокомнатных — на 3 %, а у трёхкомнатных — на 0,6 %.

На окраинах жильё по ценам самое доступное, поэтому и спрос на него устойчивый. В августе здесь поднялись цены в среднем на 5,6 % на квадратные метры у «хрущевок» всех размеров, которые составили здесь треть всех предложений. В «брежневках» стоимость квадратных метров выросла в среднем на 2,2 %. На одно- и двухкомнатные квартиры новой планировки цена росла в среднем на 2,1 %.

Поскольку к окраинам обращают свой взор не самые состоятельные потенциальные покупатели, то и спрос здесь соответствующий. Большие помещения в новых домах многим и здесь не по карману, соответственно и цены на квадратные метры у них снижаются. За август они стали ниже на 3,3 %.

Рекорд высоких цен на квадратные метры вернулся в конце августа в сегмент двухкомнатных квартир новой планировки в центре города, где средняя цена составила 169 тысяч 396 рублей.

Таблица 29. Динамика стоимости квадратного метра жилья на вторичном рынке Хабаровска 2021-2022 года, в рублях



Сдерживало более активный рост средних цен на квадратные метры жильё в отдельных сегментах хабаровского рынка. В частности, «квадраты» подешевели у «однушек» в центре города: в домах новой планировки — на 7,9 %, у «хрущевок» — на 19 %, а у квартир улучшенной планировки — на 5 %.

¹⁷ <https://www.dvnovosti.ru/khab/2022/09/14/146068/>

Снизилась цена предложения на квадратный метр у «брежневок» всех размеров в микрорайонах и жилмассивах ближе к центру города в среднем на 7,3 %, и у одно- и двухкомнатных квартир новой и улучшенной планировки в средней отдаленности - 4,6% и 1,1% соответственно. Отмечено было снижение стоимости и в некоторых других сегментах рынка.

Средние цены на квартиры медленно, с переменным успехом, но неуклонно увеличиваются. В августе показатель составил 5 миллионов 554 тысячи рублей. Годовой прирост - 8,3 %, а если считать с января - 3,1 %.

Одной из причин роста стало повышение минимальных цен. Если раньше можно было найти в городе жилье от 1,2 – 1,5 миллиона рублей, то сегодня за эти деньги можно рассчитывать только на малосемейку на окраинах.

На общую ситуацию оказало влияние и снижение цен на самые дорогие квартиры в городе в домах новой планировки в центре. Таким образом, можно сказать, что рынок жилья в Хабаровске сохраняет стабильность, о чем говорит медианная цена. В августе этот показатель в городе снова составил 5 миллионов рублей.

Рисунок 5. Средняя стоимость квартиры на 31.08.2022



Осенью, как всегда, ожидается более интенсивный рост рынка, чем в летние месяцы. Средний показатель сентября по многолетним наблюдениям составил 1,7 %. Нет повода ожидать его изменения в меньшую сторону в этом году. Скорее всего, рынок в начале осени может подняться с темпом около 2 % и к концу третьего квартала средняя цена квадратного метра в городе способна преодолеть уровень в 120 тысяч рублей.

7.2.3. Анализ фактических данных

Анализ цен предложений на трёхкомнатные квартиры в рп. Солнечный, Хабаровского края в сентябре-октябре 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 сентябрь-октябрь 2022 года. Анализ цены предложения за 1 кв. м общей площади сходных с оцениваемыми объектами может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 41. 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	2/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.11	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/273453492/	62,80	1 750 000	27 866
2	Кирпич	1/4	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Лесная, д.8А	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/273453428/	60,20	1 500 000	24 917
3	Панель	5/5	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Парковая, д.9А	https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy_kvartiry/3-k_kvartira_57m_55et_2376992979	57,00	1 400 000	24 561
4	Кирпич	2/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.14	https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy_kvartiry/3-k_kvartira_60m_25et_2468088698	60,00	1 800 000	30 000
5	Кирпич	1/4	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.23А	https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy_kvartiry/3-k_kvartira_592m_14et_2591634666	59,20	1 550 000	26 182
6	Кирпич	2/4	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.4	https://www.mirkvartir.ru/289053183/	56	1 800 000	32 143

№ п/п	Материал стен	Этаж	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена за объект, руб.	Цена за кв. м, руб.
7	Кирпич	03.май	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5А	https://kvartelia.ru/solnechnyy/prodam/kvartira-3-komnatnaya-60-7-m-3-5-solnechnyy-r-n-rabochiy-pos-solnechnyy-parkovaya-ul-5a-5692343	60,7	1 580 000	26 030
8	Кирпич	5/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19	https://www.mirkvartir.ru/288906146/	60,6	1 340 000	22 112
9	Кирпич	5/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41	https://www.mirkvartir.ru/283193563/	57,8	2 000 000	34 602
10	Кирпич	7/9	Хабаровский край, рабочий посёлок Солнечный, ул. Парковая, д.19	https://www.mirkvartir.ru/290694852/	65	2 900 000	44 615
Нижняя граница							22 112
Верхняя граница							44 615
Среднее значение							29 303
Медиана							27 024

Источник информации: Расчеты Оценщика

Как показал анализ, стоимость предложения продажи вторичной недвижимости (жилых трёхкомнатных квартир) в рп. Солнечный варьируется от 22 112 до 44 615 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 29 303 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 многокомнатные квартиры в рп. Солнечный, Хабаровского края в сентябре-октябре 2022 года

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

Таблица 42. Анализ цены предложений по продаже

№ п/п	Материал стен	Этаж	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена за объект, руб.	Цена за кв. м, руб.
1	Панель	2/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22А	https://kvartelia.ru/solnechnyy/prodam/kvartira-4-komnatnaya-79-7-m-4-10-solnechnyy-r-n-rabochiy-pos-solnechnyy-ul-geologov-22a-6592915	79,70	1 549 000	19 435
2	Кирпич	1/5	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Геологов, д.20	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/278290452/	77,00	2 300 000	29 870
3	Панель	6/9	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Подгорная, д.15	https://kvartelia.ru/solnechnyy/prodam/kvartira-4-komnatnaya-78-m-6-9-solnechnyy-r-n-rabochiy-pos-solnechnyy-podgornaya-ul-15-7718089	78,00	1 450 000	18 590
4	Кирпич	3/5	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Геологов, д.5	https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_4-komnatnaya_kvartira_ploshchadyu_60_kv_m_habarovskiy_kray_rabochiy_poselok_solnechnyy_ulica_geologov_5_6876554500/	60,00	1 520 000	25 333
5	Кирпич	3/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.9	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/272570236/	61,30	2 900 000	47 308
6	Кирпич	2/9	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.7А	https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_4-komnatnaya_kvartira_ploshchadyu_837_kv_m_habarovskiy_kray_rabochiy_poselok_solnechnyy_parkovaya_ulica_7a_6876754640/	83,70	2 900 000	34 648
7	Кирпич	4/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5	https://www.mirkvartir.ru/272840963/	61,8	1 800 000	29 126
8	Кирпич	2/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.11	https://kvartelia.ru/solnechnyy/prodam/kvartira-4-komnatnaya-61-m-2-5-solnechnyy-r-n-pos-gorodskogo-tipa-solnechnyy-ul-stroiteley-11-3844209	61	1 700 000	27 869
Нижняя граница							18 590
Верхняя граница							47 308
Среднее значение							29 022
Медиана							28 498

Источник информации: Расчеты Оценщика

Как показал анализ, стоимость предложения продажи вторичной недвижимости (жилых многокомнатных квартир) в рп. Солнечный варьируется от 18 590 до 47 308 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 29 022 руб. /кв. м. Далее в расчетах будет использована часть подобранных офферт, как наиболее сопоставимая по своим основным количественным и качественным характеристикам с объектом оценки.

Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки

Таблица 43. 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 и рп. Горный на трёхкомнатные и пятикомнатные жилые квартиры в сентябре-октябре 2022 г., руб./кв. м	Диапазон цены продажи трёхкомнатных жилых квартир в рп. Солнечный в сентябре-октябре 2022 г. по данным сайтов (www.domofond.ru , https://habarovsk.cian.ru/ и др.) составила от 22 112 до 44 615 руб./кв. м. Диапазон цены продажи многокомнатных жилых квартир в рп. Солнечный в сентябре-октябре 2022 г. по данным сайтов (www.domofond.ru , https://habarovsk.cian.ru/ и др.) составила от 18 590 до 47 308 руб./кв. м.

7.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, показал, что объем информации, отвечающий требованиям полноты и репрезентативности на дату оценки достаточен. Оценщиком выявлены объекты-аналоги, имеющие сходные характеристики с оцениваемым объектом недвижимого имущества.

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

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

Условия финансирования. Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Диапазон цен по фактору условия финансирования сделки носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий финансирования, например, отсрочки платежа, 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 01.07.2022 г.¹⁸

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.07.2022

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeschenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g)

- 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-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>), проведенного за истекший квартал:

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,84	0,96	0,91	0,92	0,91	0,89
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93

- 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 от 100 до 140 кв. м, составляет 0,92 или (-8%).

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: 0,93 или (-7%).

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 44. 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)

¹⁸Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/>

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).

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

(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 отдельного дисконта каждого из периодических доходов и спрогнозированной будущей стоимости недвижимости. При этих расчетах используется ставка дисконта, в качестве которой применяется соответствующая ставка дохода на капитал, иначе называемая нормой прибыли или нормой отдачи. Метод дисконтированных денежных потоков позволяет учесть неравномерные колебания доходов и расходов во времени.

Применимость доходного подхода и выбор метода оценки

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

Несмотря на существующий развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет собрать достаточное количество достоверной информации о размерах арендной платы и операционных расходов по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным, поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

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.¹⁹ Официально подтверждённая в установленном порядке (ФСО 3) смета затрат, включающая в себя покупку участка и строительства на нём здания, заказчиком не предоставлена. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, УПВС, УПСС и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат и последующим экспертным определением величины износа приведёт к большой погрешности в вычислениях. Принимая во внимание все вышесказанное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода.

8.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД

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

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

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,

¹⁹Оценка 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 м² общей площади Объекта.

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

Выбор сопоставимых объектов

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

Таблица 45. Характеристики сопоставимых объектов (многокомнатные квартиры)

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Источник информации	https://kvartelia.ru/solnechnyy/prodam/kvartira-4-komnatnaya-79-7-m-4-10-solnechnyy-r-n-rabochiy-pos-solnechnyy-ul-geologov-22a-6592915	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/278290452/	https://kvartelia.ru/solnechnyy/prodam/kvartira-4-komnatnaya-78-m-6-9-solnechnyy-r-n-rabochiy-pos-solnechnyy-podgornaya-ul-15-7718089	https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_4-komnatnaya_kvartira_ploschadyu_60_kv_m_habarovskiy_kray_y_rabochiy_poselok_solnechnyy_ulica_geologov_5_6876554500/
Телефон	тел.+7(914)420-26-16	тел. +7 962 587-67-63	тел. +7(963)824-15-11	тел. +7 (962) 584-23-49
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22А	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Геологов, д.20	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Подгорная, д.15	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Геологов, д.5
Материал стен	Панель	Кирпич	Панель	Кирпич
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая четырехкомнатная квартира	Жилая четырехкомнатная квартира	Жилая четырехкомнатная квартира	Жилая четырехкомнатная квартира
Изолированность комнат	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Смежно-изолированные
Общая площадь квартиры, кв. м	79,70	77,00	78,00	60,00
Общая площадь кухни, кв. м	8,80	9,50	8,00	5,40
Наличие балкона/лоджии	Лоджия застекленная, балкон застекленный	Две лоджии застекленные	Два балкона застекленных	Балкон незастекленный
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	4/10	1/5	6/9	3/5
Наличие лифта	Есть	Нет	Есть	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Нет	Нет	Есть	Нет
Тип отделки	Отделка простая (эконом-класс)	Улучшенная (повышенная)	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)
Цена предложения, руб.	1 549 000	2 300 000	1 450 000	1 520 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	19 435	29 870	18 590	25 333

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 46. 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	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/273453492/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/273453428/	https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy_kvartiry/3-k_kvartira_57m_55et_2376992979	https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy_kvartiry/3-k_kvartira_60m_25et_2468088698	https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy_kvartiry/3-k_kvartira_592m_14et_2591634666
Телефон	тел. +7 914 202-99-35	тел. +7 914 202-99-35	тел. +7 (984) 250-09-86	тел.+7(984) 290-82-34	тел. 8-914-417-07-14
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.11	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Лесная, д.8А	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Парковая, д.9А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.14	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.23А
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Панель	Кирпич	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	Смежно-изолированные	Изолированные	Смежно-изолированные	Смежно-изолированные	Изолированные
Общая площадь квартиры, кв. м	62,80	60,20	57,00	60,00	59,20
Общая площадь кухни, кв. м	5,90	8,40	5,00	6,00	5,90
Наличие балкона/лоджии	Балкон застекленный	Лоджия застекленная	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Нет
Тип санузла	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	3/5	1/4	5/5	2/5	1/4
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть
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.	1 750 000	1 500 000	1 400 000	1 800 000	1 550 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	27 866	24 917	24 561	30 000	26 182

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 01.07.2022 г.²⁰

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.07.2022

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeschenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g)

- 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 Statrielt (<http://www.statrlielt.ru/>), проведенного за истекший квартал:

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,84	0,96	0,91	0,92	0,91	0,89
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93

- 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 от 100 до 140 кв. м, составляет: 0,92 или (-8%) (для пятикомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.20, кв.45).

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: 0,93 или (-7%).

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

²⁰Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/>

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

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,21
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,10	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07
	65-80	0,84	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

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

Корректировка на площадь для пятикомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.20, кв.45

Общая площадь оцениваемой квартиры находится в диапазоне ≥ 80 кв. м.

Общая площадь объектов-аналогов №№ 1, 2, 3 находится в диапазоне от 65 до 80 кв. м, корректировка составит: 0,98 или (-2%). Общая площадь объекта-аналога № 4 находится в диапазоне от 50 до 65 кв. м, корректировка составит: 0,94 или (-6%).

Корректировка на площадь для трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22Б, кв.46

Общая площадь оцениваемой квартиры находится в диапазоне от 65 до 80 кв. м.

Общая площадь объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 находится в диапазоне от 50 до 65 кв. м, корректировка составит: 0,96 или (-4%).

Корректировка на площадь для трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68

Так как общая площадь оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 находится в диапазоне от 50 до 65 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. Геологов, д.5, кв.4

Так как общая площадь оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 находится в диапазоне от 50 до 65 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 48. 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 жильё		аналог				
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,10	1,27	1,40
	монолитные стены	0,98	1,00	1,08	1,24	1,37
	панельные стены	0,91	0,93	1,00	1,15	1,27
	шлакоблочные стены	0,79	0,81	0,87	1,00	1,10
	деревянные стены	0,72	0,73	0,79	0,91	1,00

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

Корректировка на материал стен для пятикомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.20, кв.45

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 2, 4 сопоставимы по данному критерию сравнения материал стен жилых домов - кирпич, оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 2, 4 сопоставимы по данному критерию, поэтому корректировка не вводилась. Материал стен жилого дома объектов-аналогов №№ 1, 3 - панель, корректировка составит: 1,10 или (10%).

Корректировка на материал стен для трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22Б, кв.46

Оцениваемая квартира и объект-аналог № 3 сопоставимы по данному критерию сравнения материал стен жилых домов - панель, оцениваемая квартира и объект-аналог № 3 сопоставимы по данному критерию, поэтому корректировка не вводилась. Материал стен жилого дома объектов-аналогов №№ 1, 2, 4, 5 - кирпич, корректировка составит: 0,91 или (-9%).

Корректировка на материал стен для трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 4, 5 сопоставимы по данному критерию сравнения материал стен жилых домов - кирпич, оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 4, 5 сопоставимы по данному критерию, поэтому корректировка не вводилась. Материал стен жилого дома объекта-аналога № 3 - панель, корректировка составит: 1,10 или (10%).

Корректировка на материал стен для трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5, кв.4

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 4, 5 сопоставимы по данному критерию сравнения материал стен жилых домов - кирпич, оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 4, 5 сопоставимы по данному критерию, поэтому корректировка не вводилась. Материал стен жилого дома объекта-аналога № 3 - панель, корректировка составит: 1,10 или (10%).

Корректировка на этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Если речь идёт о старом фонде, то главными минусами проживания на первом этаже обычно являются сырость от подвала, шум дорог, недостаток света, шум и холод от входной двери и т.п. Исключением становятся случаи, когда существует потенциальная возможность изменения функционального назначения помещения: тогда недостаток превращается в преимущество. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Основные минусы: возможность протечек в случае аварийного состояния крыши, облегчённый доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т.п. Исключение составляют новостройки элитного или бизнес- класса, где на верхних этажах могут располагаться пентхаусы или просто многокомнатные квартиры.

Значение влияния элемента сравнения – этаж расположения может быть определен с помощью данных «Справочник оценщика недвижимости – 2020. «Квартиры» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2020 г., подраздел 11.4. «Элемент сравнения – этаж расположения», стр. 189.

Таблица 49. 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 пятикомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.20, кв.45

Оцениваемая квартира расположена на последнем этаже.

Объекты-аналоги №№ 1, 3, 4 расположены на среднем этаже, корректировка составит: 0,94 или (-6%).

Объект-аналог № 2 расположен на первом этаже, корректировка составит: 1,01 или (1%).

Корректировка на этаж расположения для трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22Б, кв.46

Оцениваемая квартира расположена на среднем этаже, объекты-аналоги №№ 1, 4 расположены на среднем этаже, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась.

Объекты-аналоги №№ 2, 5 расположены на первом этаже, корректировка составит: 1,08 или (8%).

Объект-аналог № 3 расположен на последнем этаже, корректировка составит: 1,06 или (6%).

Корректировка на этаж расположения для трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68

Оцениваемая квартира расположена на последнем этаже, объект-аналог № 3 расположен на последнем этаже, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась.

Объекты-аналоги №№ 1, 4 расположены на среднем этаже, корректировка составит: 0,94 или (-6%).

Объекты-аналоги №№ 2, 5 расположены на первом этаже, корректировка составит: 1,01 или (1%).

Корректировка на этаж расположения для трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5, кв.4

Оцениваемая квартира расположена на первом этаже, объекты-аналоги №№ 2, 5 расположены на первом этаже, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась.

Объекты-аналоги №№ 1, 4 расположены на среднем этаже, корректировка составит: 0,93 или (-7%).

Объект-аналог № 3 расположен на последнем этаже, корректировка составит: 0,99 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.

Корректировка на наличие балкона или лоджии определена на основании данных, представленных на портале Statrielt на 01.07.2022 г. ²¹

на Балкон, лоджию в квартире - корректировки на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Балкон, лоджию (отсутствие/наличие).

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

Итоги расчетов Статриелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие / наличие)	0,95	0,98	0,97
2	Балкон застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,92	0,97	0,95
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие / наличие)	0,92	0,95	0,94
4	Лоджия застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,89	0,94	0,92
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,00	1,05	1,02
6	Лоджия (балкон) застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,01	1,03	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,06	1,10	1,08
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,02	1,04	1,03

* - при наличии одновременно нескольких лоджий (балконов) соответствующие корректировки перемножаются. Например: в оцениваемой квартире есть 1 застекленная лоджия и 1 балкон. По сравнению с аналогичной квартирой без лоджии и без балкона исследуемая квартира дороже: $K = 1 / (n.4 * n.1)$. Если в оцениваемой квартире - два балкона, то $K = 1 / (n.1 * n.1)$

²¹<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/>

Корректировка на наличие балкона или лоджии для пятикомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.20, кв.45

У Объекта оценки есть две лоджии застекленные, один балкон незастекленный.

У объекта-аналога № 1 есть лоджия застекленная, балкон застекленный, корректировка составит: $(0,92*0,95)/(0,97*0,92*0,92)-1=0,06$ или (6%) округленно.

У объекта-аналога № 2 есть две лоджии застекленные, корректировка составит: $(0,92*0,92)/(0,97*0,92*0,92)-1=0,03$ или (3%) округленно.

У объекта-аналога № 3 есть два балкона застекленных, корректировка составит: $(0,95*0,95)/(0,97*0,92*0,92)-1=0,10$ или (10%) округленно.

У объекта-аналога № 4 есть балкон незастекленный, корректировка составит: $0,97/(0,97*0,92*0,92)-1=0,18$ или (18%) округленно.

Корректировка на наличие балкона или лоджии для трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22Б, кв.46

У Объекта оценки есть балкон незастекленный.

У объектов-аналогов №№ 1, 3, 4 есть балкон застекленный, корректировка составит: $0,95/0,97-1=-0,02$ или (-2%) округленно.

У объекта-аналога № 2 есть лоджия застекленная, корректировка составит: $0,92/0,97-1=-0,05$ или (-5%) округленно.

У объекта-аналога № 5 нет балкона, корректировка составит: $1/0,97-1=0,03$ или (3%) округленно.

Корректировка на наличие балкона или лоджии для трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68

У Объекта оценки и объектов-аналогов №№ 1, 3, 4 есть застекленный балкон, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась.

У объекта-аналога № 2 есть лоджия застекленная, корректировка составит: $0,92/0,95-1=-0,03$ или (-3%) округленно.

У объекта-аналога № 5 нет балкона, корректировка составит: $1/0,95-1=0,05$ или (5%) округленно.

Корректировка на наличие балкона или лоджии для трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5, кв.4

У Объекта оценки и объекта-аналога № 5 нет балкона, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась.

У объектов-аналогов №№ 1, 3, 4 есть балкон застекленный, корректировка составит: $0,95/1-1=-0,05$ или (-5%) округленно.

У объектов-аналога № 2 есть лоджия застекленная, корректировка составит: $0,92/1-1=-0,08$ или (-8%) округленно.

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 50. 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 пятикомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.20, кв.45

Площадь кухни оцениваемой квартиры находится в диапазоне от 10 до 15 кв. м.

Площадь кухни объектов-аналогов №№ 1, 2, 3 находится в диапазоне от 7 до 10 кв. м, корректировка составит: 1,05 или (5%). Площадь кухни объекта-аналога № 4 находится в диапазоне от 3 до 7 кв. м,

корректировка составит: 1,08 или (8%).

Корректировка на площадь кухни для трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22Б, кв.46

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. Строителей, д.41, кв.68

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 трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5, кв.4

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 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 на основании данных, представленных на портале Statrielt на 01.07.2022 г.²²

на Тип и количество Санузлов квартиры - корректировки на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g)

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

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

Итоги расчетов СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,96	0,99	0,98
3	Два санузла (два туалета, ванные, душевые - отдельные)	1,01	1,04	1,02
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла	0,84	0,92	0,87

Корректировка на количество и тип санузлов для пятикомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.20, кв.45

В оцениваемой квартире два раздельных санузла. Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 раздельный санузел, корректировка составит: $1,02/1-1=0,02$ или (2%).

Корректировка на количество и тип санузлов для трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22Б, кв.46

В оцениваемой квартире и объектах-аналогах №№ 2, 3, 4, 5 раздельный санузел, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась. Объект-аналог № 1 имеет совмещенный санузел, корректировка составит: $0,98-1=-0,02$ или (-2%).

Корректировка на количество и тип санузлов для трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68

В оцениваемой квартире и объектах-аналогах №№ 2, 3, 4, 5 раздельный санузел, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась. Объект-аналог № 1 имеет совмещенный санузел, корректировка составит: $0,98-1=-0,02$ или (-2%).

Корректировка на количество и тип санузлов для трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5, кв.4

²²Источник 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>

В оцениваемой квартире и объектах-аналогах №№ 2, 3, 4, 5 отдельный санузел, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась. Объект-аналог № 1 имеет совмещенный санузел, корректировка составит: $0,98-1=-0,02$ или (-2%).

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

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		изолированные	смежно-изолированные	смежные
Объект оценки	изолированные	1,00	1,03	1,02
	смежно-изолированные	0,97	1,00	1,04
	смежные	0,93	0,96	1,00

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

Корректировка на изолированность комнат для пятикомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.20, кв.45

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3 имеют планировку изолированные комнаты, корректировка не требуется. Объект-аналог № 4 имеет планировку смежно-изолированные комнаты, корректировка составит: 1,03 или (3%).

Корректировка на изолированность комнат для трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22Б, кв.46

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 2, 5 имеют планировку изолированные комнаты, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 1, 3, 4 имеют планировку смежно-изолированные комнаты, корректировка составит: 1,03 или (3%).

Корректировка на изолированность комнат для трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 3, 4 имеют планировку смежно-изолированные комнаты, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 2, 5 имеют планировку изолированные комнаты, корректировка составит: 0,97 или (-3%).

Корректировка на изолированность комнат для трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5, кв.4

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 3, 4 имеют планировку смежно-изолированные комнаты, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 2, 5 имеют планировку изолированные комнаты, корректировка составит: 0,97 или (-3%).

Корректировка на наличие лифта

Корректировка на наличие / отсутствие лифта определена на основании данных, представленных на портале Statrielt на 01.07.2022 г.²³

на Лифт, Мусоропровод - корректировки на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshcheniy/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Лифт, Мусоропровод (отсутствие/наличие) при прочих аналогичных характеристиках.

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

Расчет Статриелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Параметр, соотношение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Лифт (отсутствие/наличие)	0,95	0,97	0,96
2	Мусоропровод действующий (отсутствие/наличие)	0,98	1,00	0,99

Корректировка на наличие лифта для пятикомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.20, кв.45

У Объекта оценки и объектов-аналогов №№ 2, 4 в жилых домах нет лифта, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 1, 3 в жилых домах есть лифты, корректировка составит: 0,96 или (-4%).

²³Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/>

Корректировка на наличие лифта для трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22Б, кв.46

У Объекта оценки в жилом доме есть лифт. У объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 в жилых домах нет лифта, корректировка составит: $1/0,96-1=0,04$ или (4%).

Корректировка на наличие лифта для трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68

У оцениваемой квартиры 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 лифта для трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5, кв.4

У оцениваемой квартиры 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 01.07.2022 г.²⁴

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g)

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 (<http://www.statrielt.ru/>) 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	1,05	1,03

Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели для пятикомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.20, кв.45

Оцениваемая квартира и объект-аналог № 1 оцениваются и реализуются без бытовой техники и мебели, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 2, 3, 4 реализуются с бытовой техникой и мебелью, корректировка составит: $1/1,03-1=-0,03$ или (-3%).

Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели для трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22Б, кв.46

Оцениваемая квартира и объект-аналог № 2 оцениваются и реализуются без бытовой техники и мебели, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 1, 3, 4, 5 реализуются с бытовой техникой и мебелью, корректировка составит: $1/1,03-1=-0,03$ или (-3%).

Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели для трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68

Оцениваемая квартира и объект-аналог № 2 оцениваются и реализуются без бытовой техники и мебели, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 1, 3, 4, 5 реализуются с бытовой техникой и мебелью, корректировка составит: $1/1,03-1=-0,03$ или (-3%).

Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели для трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5, кв.4

Оцениваемая квартира и объект-аналог № 2 оцениваются и реализуются без бытовой техники и мебели, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 1, 3, 4, 5 реализуются с бытовой техникой и мебелью, корректировка составит: $1/1,03-1=-0,03$ или (-3%).

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 01.07.2022 г.²⁵

²⁴Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/>

²⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/>

на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomescheniy/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g)

Корректировки удельной рыночной стоимости на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций и оборудования 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 СтатРиент (<http://www.statrient.ru/>) 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	1,06	1,15	1,10
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	1,02	1,11	1,06
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, 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)	0,86	0,92	0,89

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки 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 пятикомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.20, кв.45

Состояние отделки оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 3, 4 соответствует уровню отделка простая (эконом-класс), корректировка на состояние отделки не требуется. Состояние отделки объекта-аналога № 2 соответствует уровню улучшенная (повышенная), корректировка составит: $1/1,06 - 1 = -0,06$ или (-6%).

Корректировка на состояние отделки для трёхкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22Б, кв.46

Состояние отделки оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 соответствует уровню отделка 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. Строителей, д.41, кв.68

Состояние отделки оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 соответствует уровню отделка 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. Геологов, д.5, кв.4

Состояние отделки оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 соответствует уровню отделка 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 52. Расчет справедливой стоимости пятикомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.20, кв.45

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Источник информации	https://kvartelia.ru/solnechnyy/prodam/kvartira-4-komnatnaya-79-7-m-4-10-solnechnyy-r-n-rabochiy-pos-solnechnyy-ul-geologov-22a-6592915	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/278290452/	https://kvartelia.ru/solnechnyy/prodam/kvartira-4-komnatnaya-78-m-6-9-solnechnyy-r-n-rabochiy-pos-solnechnyy-podgornaya-ul-15-7718089	https://habarovsk.move.ru/object/prodaetsya_4-komnatnaya_kvartira_ploschady_u_60_kv_m_habarovskiy_kray_rabochiy_poselok_solnechnyy_ulica_geologov_5_6876554500/	
Телефон	тел. +7(914)420-26-16	тел. +7 962 587-67-63	тел. +7(963)824-15-11	тел. +7 (962) 584-23-49	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22А	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Геологов, д.20	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Подгорная, д.15	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Геологов, д.5	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.20, кв.45
Материал стен	Панель	Кирпич	Панель	Кирпич	Кирпич
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая четырехкомнатная квартира	Жилая четырехкомнатная квартира	Жилая четырехкомнатная квартира	Жилая четырехкомнатная квартира	Жилая пятикомнатная квартира
Изолированность комнат	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Смежно-изолированные	Изолированные
Общая площадь квартиры, кв. м	79,70	77,00	78,00	60,00	100,80
Общая площадь кухни, кв. м	8,80	9,50	8,00	5,40	10,83
Наличие балкона/лоджии	Лоджия застекленная, балкон застекленный	Две лоджии застекленные	Два балкона застекленных	Балкон незастекленный	Две лоджии застекленные, один балкон незастекленный
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Два раздельных
Этаж / этажность в доме	4/10	1/5	6/9	3/5	5,6/6
Наличие лифта	Есть	Нет	Есть	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Нет	Есть	Есть	Есть	Нет
Состояние отделки	Отделка простая (эконом-класс)	Улучшенная (повышенная)	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)
Цена предложения, руб.	1 549 000	2 300 000	1 450 000	1 520 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	19 435	29 870	18 590	25 333	
Корректировка на торг, %	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Корректировка на передаваемые права, %	0%	0%	0%	0%	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%	0%	
Дата	Выставлен на продажу в сентябре-октябре 2022 г.	Выставлен на продажу в сентябре-октябре 2022 г.	Выставлен на продажу в сентябре-октябре 2022 г.	Выставлен на продажу в сентябре-октябре 2022 г.	05.10.2022
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22А	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Геологов, д.20	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Подгорная, д.15	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Геологов, д.5	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.20, кв.45
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%	0%	
Функциональное назначение объекта	Жилая четырехкомнатная квартира	Жилая четырехкомнатная квартира	Жилая четырехкомнатная квартира	Жилая четырехкомнатная квартира	Жилая пятикомнатная квартира

Корректировка на функциональное назначение объекта, %	0%	0%	0%	0%	
Общая площадь квартиры, кв. м	79,7	77	78	60	100,8
Корректировка на площадь, %	-2%	-2%	-2%	-6%	
Материал стен	Панель	Кирпич	Панель	Кирпич	Кирпич
Корректировка на материал стен, %	10%	0%	10%	0%	
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка на наличие парковки у дома, %	0%	0%	0%	0%	
Этаж/этажность дома	4/10	1/5	6/9	3/5	5,6/6
Корректировка на этаж расположения, %	-6%	1%	-6%	-6%	
Наличие/отсутствие балкона	Лоджия застекленная, балкон застекленный	Две лоджии застекленные	Два балкона застекленных	Балкон незастекленный	Две лоджии застекленные, один балкон незастекленный
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	6%	3%	10%	18%	
Общая площадь кухни, кв. м	8,8	9,5	8,0	5,4	10,8
Корректировка на площадь кухни, %	5%	5%	5%	8%	
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Два раздельных
Корректировка на тип санузла, %	2%	2%	2%	2%	
Изолированность комнат	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Смежно-изолированные	Изолированные
Корректировка на изолированность комнат, %	0%	0%	0%	3%	
Наличие лифта	Есть	Нет	Есть	Нет	Нет
Корректировка на наличие лифта, %	-4%	0%	-4%	0%	
Наличие мебели и бытовой техники	Нет	Есть	Есть	Есть	Нет
Корректировка на наличие мебели и бытовой техники, %	0%	-3%	-3%	-3%	
Состояние отделки	Отделка простая (эконом-класс)	Улучшенная (повышенная)	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)
Корректировка на состояние отделки, %	0%	-6%	0%	0%	
Общая процентная поправка	3%	-8%	4%	8%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб./кв. м	20 018	27 480	19 334	27 360	
Количество корректировок	8	8	9	8	
Весовые коэффициенты	0,262	0,236	0,265	0,237	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	5 245	6 485	5 124	6 484	
Коэффициент Вариации	19,02%				
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	23 338				
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	2 352 470				
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.	2 352 000				

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 53. Расчет справедливой стоимости квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22Б, кв.46

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Источник информации	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/273453492/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/273453428/	https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy/kvartiry/3-k_kvartira_57m_55et_2376992979	https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy/kvartiry/3-k_kvartira_60m_25et_2468088698	https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy/kvartiry/3-k_kvartira_592m_14et_2591634666	
Телефон	тел. +7 914 202-99-35	тел. +7 914 202-99-35	тел. +7 (984) 250-09-86	тел.+7(984) 290-82-34	тел. 8-914-417-07-14	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.11	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Лесная, д.8А	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Парковая, д.9А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.14	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.23А	Хабаровский край, р-н Солнечный, ул. Геологов, д.22Б, к.46
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Панель	Кирпич	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	Смежно-изолированные	Изолированные	Смежно-изолированные	Смежно-изолированные	Изолированные	Изолированные
Общая площадь квартиры, кв. м	62,80	60,20	57,00	60,00	59,20	69,50
Общая площадь кухни, кв. м	5,90	8,40	5,00	6,00	5,90	9,30
Наличие балкона/лоджии	Балкон застекленный	Лоджия застекленная	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Нет	Балкон незастекленный
Тип санузла	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	3/5	1/4	5/5	2/5	1/4	7/9
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Есть
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть	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.	1 750 000	1 500 000	1 400 000	1 800 000	1 550 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	27 866	24 917	24 561	30 000	26 182	
Корректировка на торг, %	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	
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 сентябре-октябре 2022 г.	Выставлен на продажу в сентябре-октябре 2022 г.	Выставлен на продажу в сентябре-октябре 2022 г.	Выставлен на продажу в сентябре-октябре 2022 г.	Выставлен на продажу в сентябре-октябре 2022 г.	05.10.2022
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.11	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Лесная, д.8А	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Парковая, д.9А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.14	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.23А	Хабаровский край, р-н Солнечный, ул. Геологов, д.22Б, к.46
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

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Корректировка на функциональное назначение объекта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая площадь квартиры, кв. м	62,8	60,2	57	60	59,2	69,5
Корректировка на площадь, %	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Панель	Кирпич	Кирпич	Панель
Корректировка на материал стен, %	-9%	-9%	0%	-9%	-9%	
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка					
Корректировка на наличие парковки у дома, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Этаж/этажность дома	3/5	1/4	5/5	2/5	1/4	7/9
Корректировка на этаж расположения, %	0%	8%	6%	0%	8%	
Наличие/отсутствие балкона	Балкон застекленный	Лоджия застекленная	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Нет	Балкон незастекленный
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	-2%	-5%	-2%	-2%	3%	
Общая площадь кухни, кв. м	5,9	8,4	5,0	6,0	5,9	9,3
Корректировка на площадь кухни, %	3%	0%	3%	3%	3%	
Тип санузла	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Корректировка на тип санузла, %	-2%	0%	0%	0%	0%	
Изолированность комнат	Смежно-изолированные	Изолированные	Смежно-изолированные	Смежно-изолированные	Изолированные	Изолированные
Корректировка на изолированность комнат, %	3%	0%	3%	3%	0%	
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Есть
Корректировка на наличие лифта, %	4%	4%	4%	4%	4%	
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть	Нет
Корректировка на наличие мебели и бытовой техники, %	-3%	0%	-3%	-3%	-3%	
Состояние отделки	Отделка простая (эконом-класс)					
Корректировка на состояние отделки, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая процентная поправка	-17%	-13%	0%	-15%	-5%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб./кв. м	23 129	21 678	24 561	25 500	24 873	
Количество корректировок	9	6	8	8	8	
Весовые коэффициенты	0,202	0,205	0,199	0,197	0,198	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	4 672	4 444	4 888	5 024	4 925	
Коэффициент Вариации	6,42%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	23 953					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	1 664 734					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.	1 665 000					

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 54. Расчет справедливой стоимости квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Источник информации	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/273453492/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/273453428/	https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy/kvartira/3-k_kvartira_57m_55et_2376992979	https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy/kvartira/3-k_kvartira_60m_25et_2468088698	https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy/kvartira/3-k_kvartira_592m_14et_2591634666	
Телефон	тел. +7 914 202-99-35	тел. +7 914 202-99-35	тел. +7 (984) 250-09-86	тел.+7(984) 290-82-34	тел. 8-914-417-07-14	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.11	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Лесная, д.8А	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Парковая, д.9А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.14	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.23А	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Панель	Кирпич	Кирпич	Кирпич
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	Смежно-изолированные	Изолированные	Смежно-изолированные	Смежно-изолированные	Изолированные	Смежно-изолированные
Общая площадь квартиры, кв. м	62,80	60,20	57,00	60,00	59,20	51,60
Общая площадь кухни, кв. м	5,90	8,40	5,00	6,00	5,90	6,10
Наличие балкона/лоджии	Балкон застекленный	Лоджия застекленная	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Нет	Балкон застекленный
Тип санузла	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	3/5	1/4	5/5	2/5	1/4	5/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть	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.	1 750 000	1 500 000	1 400 000	1 800 000	1 550 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	27 866	24 917	24 561	30 000	26 182	
Корректировка на торг, %	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	
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 сентябре-октябре 2022 г.	Выставлен на продажу в сентябре-октябре 2022 г.	Выставлен на продажу в сентябре-октябре 2022 г.	Выставлен на продажу в сентябре-октябре 2022 г.	Выставлен на продажу в сентябре-октябре 2022 г.	05.10.2022
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.11	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Лесная, д.8А	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Парковая, д.9А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.14	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.23А	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68
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%	

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Общая площадь квартиры, кв. м	62,8	60,2	57	60	59,2	51,6
Корректировка на площадь, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Панель	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка на материал стен, %	0%	0%	10%	0%	0%	
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка					
Корректировка на наличие парковки у дома, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Этаж/этажность дома	3/5	1/4	5/5	2/5	1/4	5/5
Корректировка на этаж расположения, %	-6%	1%	0%	-6%	1%	
Наличие/отсутствие балкона	Балкон застекленный	Лоджия застекленная	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Нет	Балкон застекленный
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	0%	-3%	0%	0%	5%	
Общая площадь кухни, кв. м	5,9	8,4	5,0	6,0	5,9	6,1
Корректировка на площадь кухни, %	0%	-3%	0%	0%	0%	
Тип санузла	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Корректировка на тип санузла, %	-2%	0%	0%	0%	0%	
Изолированность комнат	Смежно-изолированные	Изолированные	Смежно-изолированные	Смежно-изолированные	Изолированные	Смежно-изолированные
Корректировка на изолированность комнат, %	0%	-3%	0%	0%	-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	Есть	Есть	Есть	Нет
Корректировка на наличие мебели и бытовой техники, %	-3%	0%	-3%	-3%	-3%	
Состояние отделки	Отделка простая (эконом-класс)					
Корректировка на состояние отделки, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая процентная поправка	-18%	-15%	0%	-16%	-7%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб./кв. м	22 850	21 179	24 561	25 200	24 349	
Количество корректировок	4	5	3	3	5	
Весовые коэффициенты	0,202	0,205	0,198	0,197	0,198	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	4 616	4 342	4 863	4 964	4 821	
Коэффициент Вариации	6,84%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	23 606					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	1 218 070					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.	1 218 000					

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 55. Расчет справедливой стоимости квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5, кв.4

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Источник информации	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/273453492/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/273453428/	https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy/kvartira/3-k_kvartira_57m_55et_2376992979	https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy/kvartira/3-k_kvartira_60m_25et_2468088698	https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy/kvartira/3-k_kvartira_592m_14et_2591634666	
Телефон	тел. +7 914 202-99-35	тел. +7 914 202-99-35	тел. +7 (984) 250-09-86	тел.+7(984) 290-82-34	тел. 8-914-417-07-14	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.11	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Лесная, д.8А	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Парковая, д.9А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.14	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.23А	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5, кв.4
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Панель	Кирпич	Кирпич	Кирпич
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	Смежно-изолированные	Изолированные	Смежно-изолированные	Смежно-изолированные	Изолированные	Смежно-изолированные
Общая площадь квартиры, кв. м	62,80	60,20	57,00	60,00	59,20	58,30
Общая площадь кухни, кв. м	5,90	8,40	5,00	6,00	5,90	5,70
Наличие балкона/лоджии	Балкон застекленный	Лоджия застекленная	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Нет	Нет
Тип санузла	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	3/5	1/4	5/5	2/5	1/4	1/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть	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.	1 750 000	1 500 000	1 400 000	1 800 000	1 550 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	27 866	24 917	24 561	30 000	26 182	
Корректировка на торг, %	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	
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 сентябре-октябре 2022 г.	Выставлен на продажу в сентябре-октябре 2022 г.	Выставлен на продажу в сентябре-октябре 2022 г.	Выставлен на продажу в сентябре-октябре 2022 г.	Выставлен на продажу в сентябре-октябре 2022 г.	05.10.2022
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.11	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Лесная, д.8А	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Парковая, д.9А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.14	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.23А	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5, кв.4
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%	

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Общая площадь квартиры, кв. м	62,8	60,2	57	60	59,2	58,3
Корректировка на площадь, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Панель	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка на материал стен, %	0%	0%	10%	0%	0%	
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка					
Корректировка на наличие парковки у дома, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Этаж/этажность дома	3/5	1/4	5/5	2/5	1/4	1/5
Корректировка на этаж расположения, %	-7%	0%	-1%	-7%	0%	
Наличие/отсутствие балкона	Балкон застекленный	Лоджия застекленная	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Нет	Нет
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	-5%	-8%	-5%	-5%	0%	
Общая площадь кухни, кв. м	5,9	8,4	5,0	6,0	5,9	5,7
Корректировка на площадь кухни, %	0%	-3%	0%	0%	0%	
Тип санузла	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Корректировка на тип санузла, %	-2%	0%	0%	0%	0%	
Изолированность комнат	Смежно-изолированные	Изолированные	Смежно-изолированные	Смежно-изолированные	Изолированные	Смежно-изолированные
Корректировка на изолированность комнат, %	0%	-3%	0%	0%	-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	Есть	Есть	Есть	Нет
Корректировка на наличие мебели и бытовой техники, %	-3%	0%	-3%	-3%	-3%	
Состояние отделки	Отделка простая (эконом-класс)					
Корректировка на состояние отделки, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая процентная поправка	-24%	-21%	-6%	-22%	-13%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб./кв. м	21 178	19 684	23 087	23 400	22 778	
Количество корректировок	5	4	5	4	3	
Весовые коэффициенты	0,202	0,205	0,198	0,197	0,198	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	4 278	4 035	4 571	4 610	4 510	
Коэффициент Вариации	7,10%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	22 004					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	1 282 833					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.	1 283 000					

Источник информации: Расчеты Оценщика

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

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

где V - искомый показатель,

σ - среднее квадратичное отклонение,

\bar{X} - средняя величина.

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

Для полученных данных отношение среднеквадратичного отклонения к математическому ожиданию составило 19,02%; 6,42%; 6,84% и 7,10%, что меньше 10% и выше 10%, но не превышает 33%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной и средней. 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 56. Данные по трем подходам оценки

Подходы	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.20, кв.45 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22Б, кв.46 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5, кв.4 в рамках подходов, руб.
Сравнительный подход	2 352 000	1 665 000	1 218 000	1 283 000
Доходный подход	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Затратный подход	Не применялся	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 57. Определение итоговой справедливой стоимости жилых квартир

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 100,8 кв. м, этаж 5, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.20, кв.45, кадастровый номер: 27:14:0010104:1794	2 352 000
2	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 69,5 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22Б, кв.46, кадастровый номер: 27:14:0010104:2218	1 665 000
3	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 51,6 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41, кв.68, кадастровый номер: 27:14:0010101:1619	1 218 000
4	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 58,3 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5, кв.4, кадастровый номер: 27:14:0010102:594	1 283 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

ГЛАВА 10. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
2. Оценка недвижимости: Учеб. Пособие / Харрисон Г.С. / Пер. с англ. М: РИО МособлупРПОлиграфиздата, 1994.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М. 2005г., Финансы и статистика, 495с.
4. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
5. «Методологические основы оценки стоимости имущества». Г. И. Микерин, В. Г. Гребенщиков, Е. И. Нейман. М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
6. Грибовский С. В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», «ПИТЕР», 2001г.
7. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: Учеб.пособие/Под ред. М.А.Федотовой. –М., 2007. 334с.
8. Коростелев С.П. НЭИ при оценке недвижимости. / Корпоративный менеджмент, обновлено 25.08.2009, www.cfin.ru/appraisal/realty/best_use_analysis.shtml
9. Микерин Г. И., Гребенщиков В. Г., Нейман Е. И. Методологические основы оценки стоимости имущества. - М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
10. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
11. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
12. Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости. – Спб., 2007 г., 584 с.
13. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
14. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М., 2008 г., 384 с.
15. Фридман Д. и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
16. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. - М.:Техносфера, 2011.
17. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
18. 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 (σ) случайной величины (x_i)- квадратный корень из дисперсии $D(x)$.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - M(x))^2} \quad ^{26}$$

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:

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

²⁶«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

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

Экземпляр Правил страхования получен. 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 №2200SB40R6708
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 16.04.2021 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.):	Королева Татьяна Вячеславовна
Объект страхования:	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.
Страховой случай:	(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).
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Страховая премия и порядок ее уплаты:	500,00 (Пятьсот) рублей (единовременно в срок до «27» сентября 2022 г.)
Срок действия Полиса:	с «28» сентября 2022 г. по «27» сентября 2023 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.
Приложения:	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 19.05.2016 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.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
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 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел. (495) 727-44-44	Королева Татьяна Вячеславовна Адрес места жительства (регистрации): 143500, Российская Федерация, Московская область, г. Истра, ул. Главного Конструктора В.И. Ададько, д. 7, корп. 2, кв. 19 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:  Иванов Александр Сергеевич М.П.	 Королева Татьяна Вячеславовна

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 27.09.2022 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

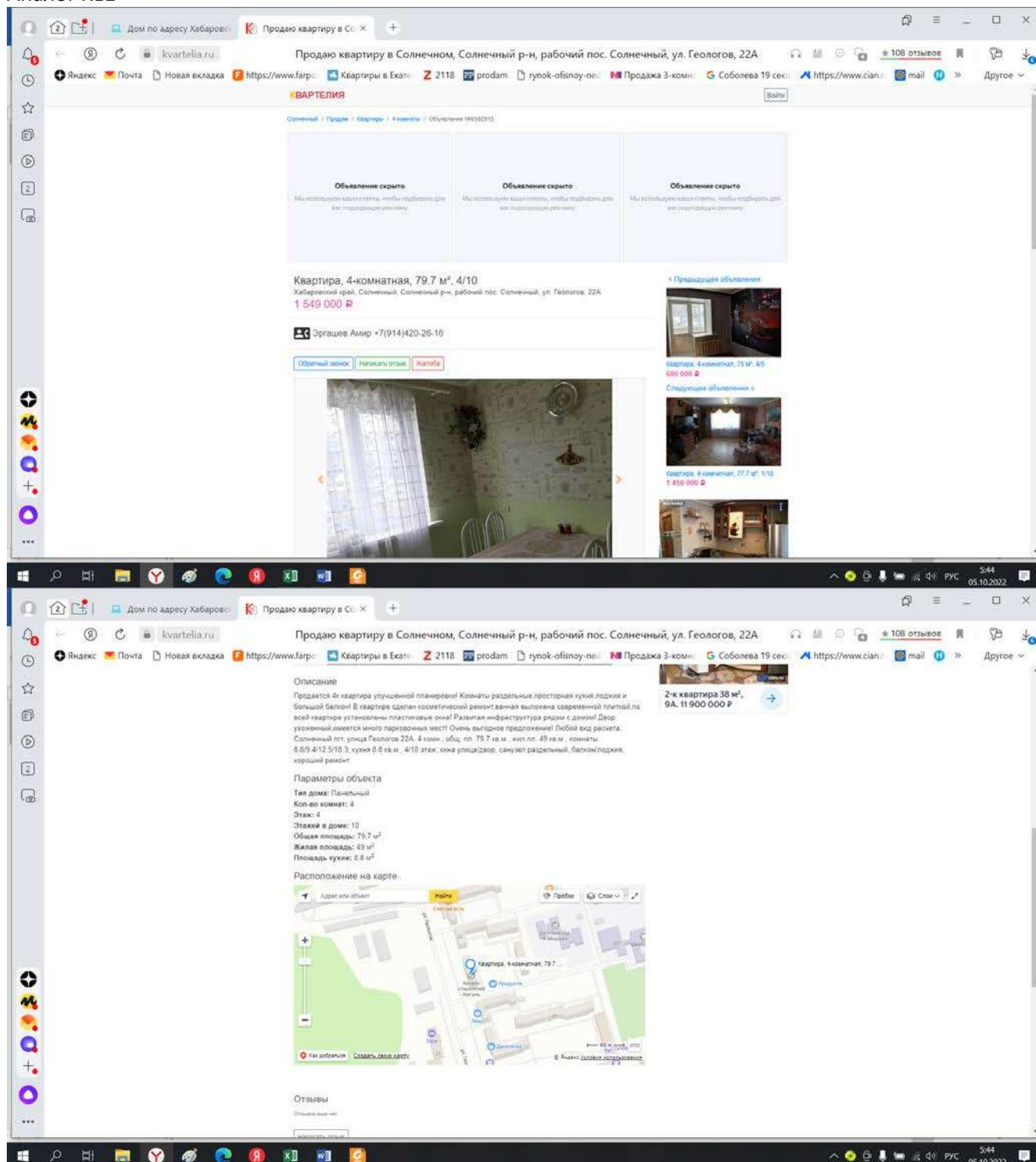
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 01 » октября 20 24 г.

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

Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

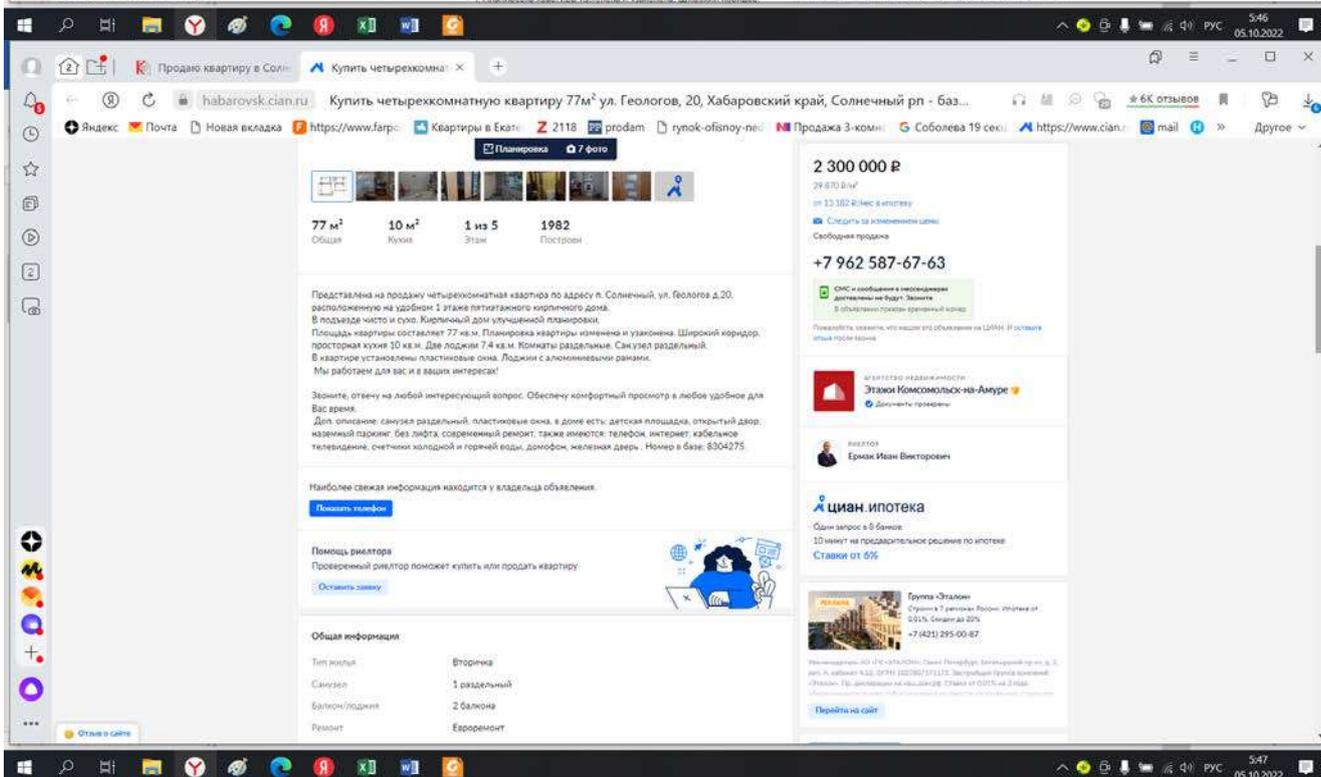
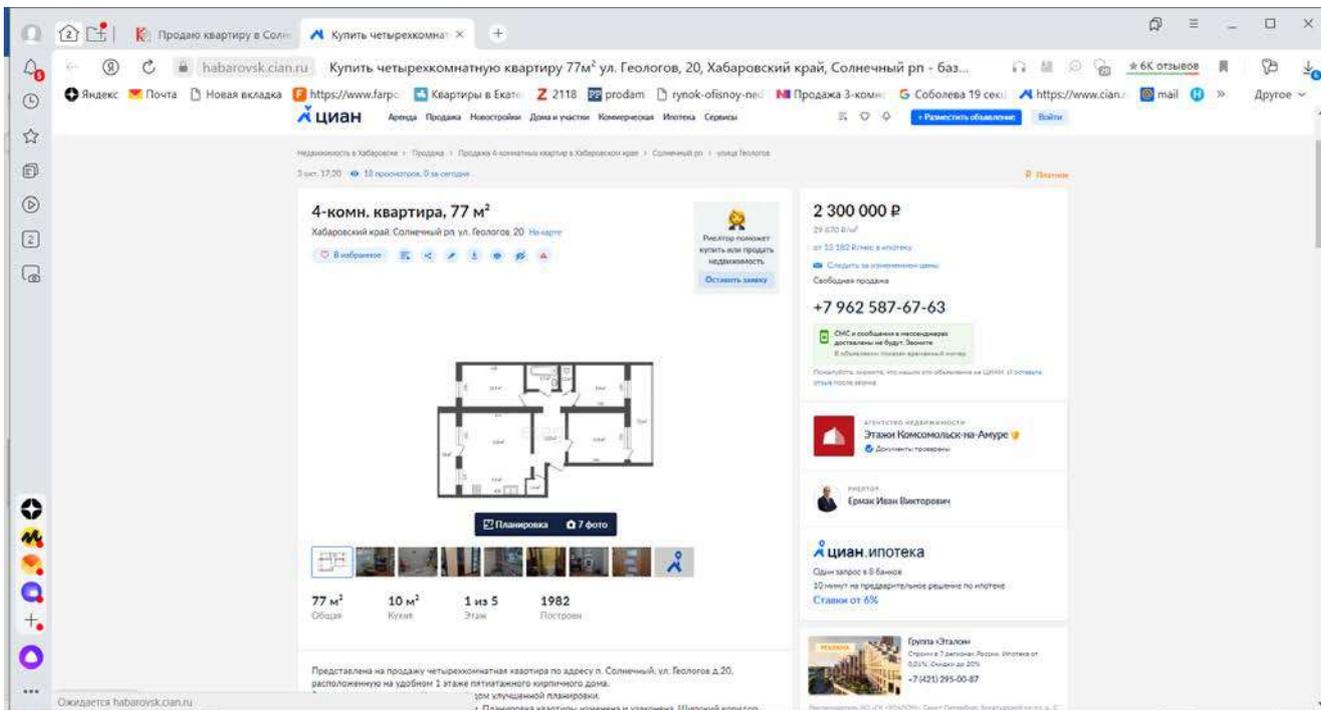
Скриншоты объектов-аналогов четырехкомнатных квартир

Аналог №1



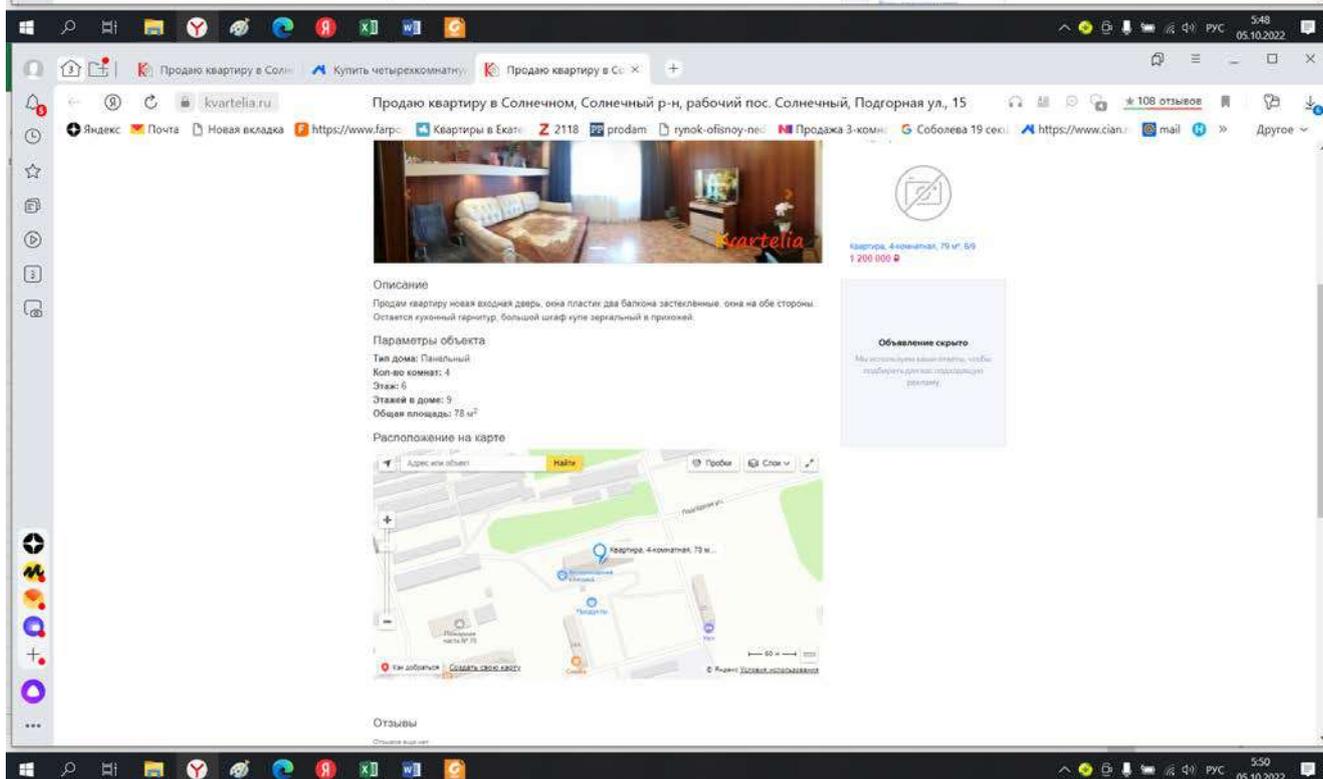
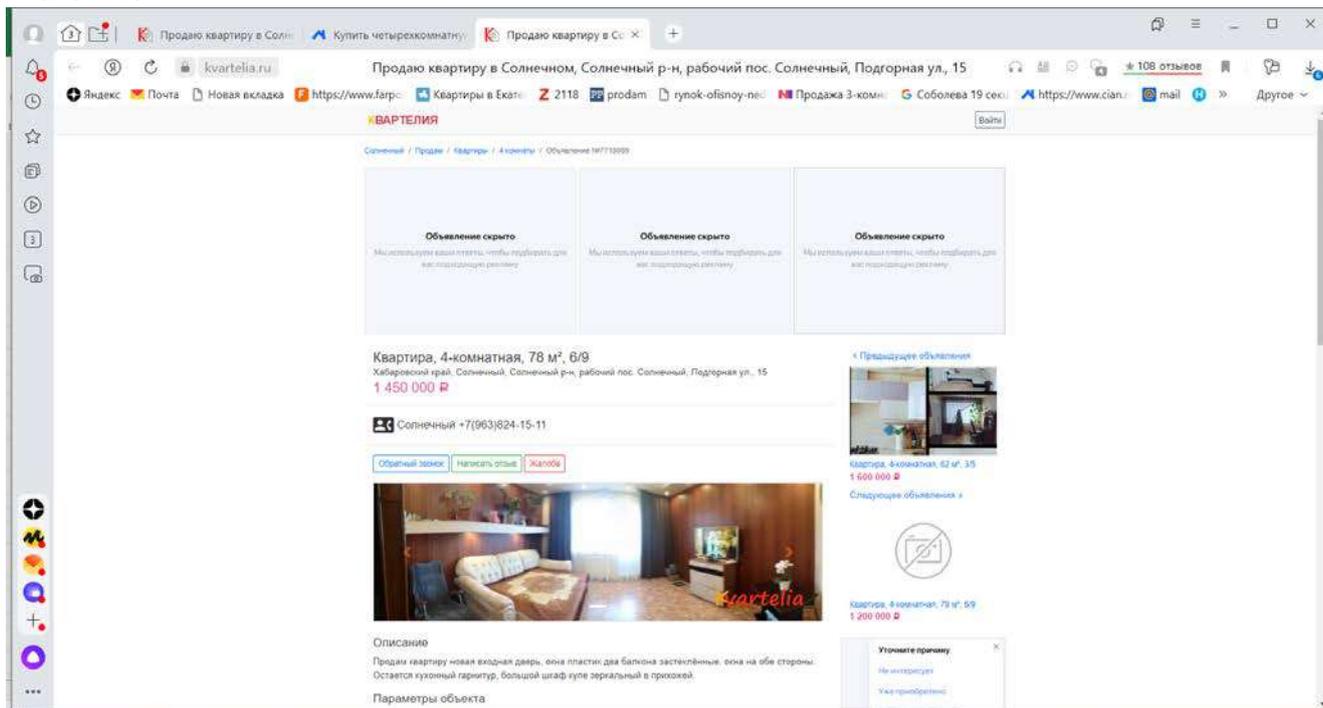
<https://kvartelia.ru/solnechnyy/prodam/kvartira-4-komnatnaya-79-7-m-4-10-solnechnyy-r-n-rabochiy-pos-solnechnyy-ul-geologov-22a-6592915>

Аналог №2



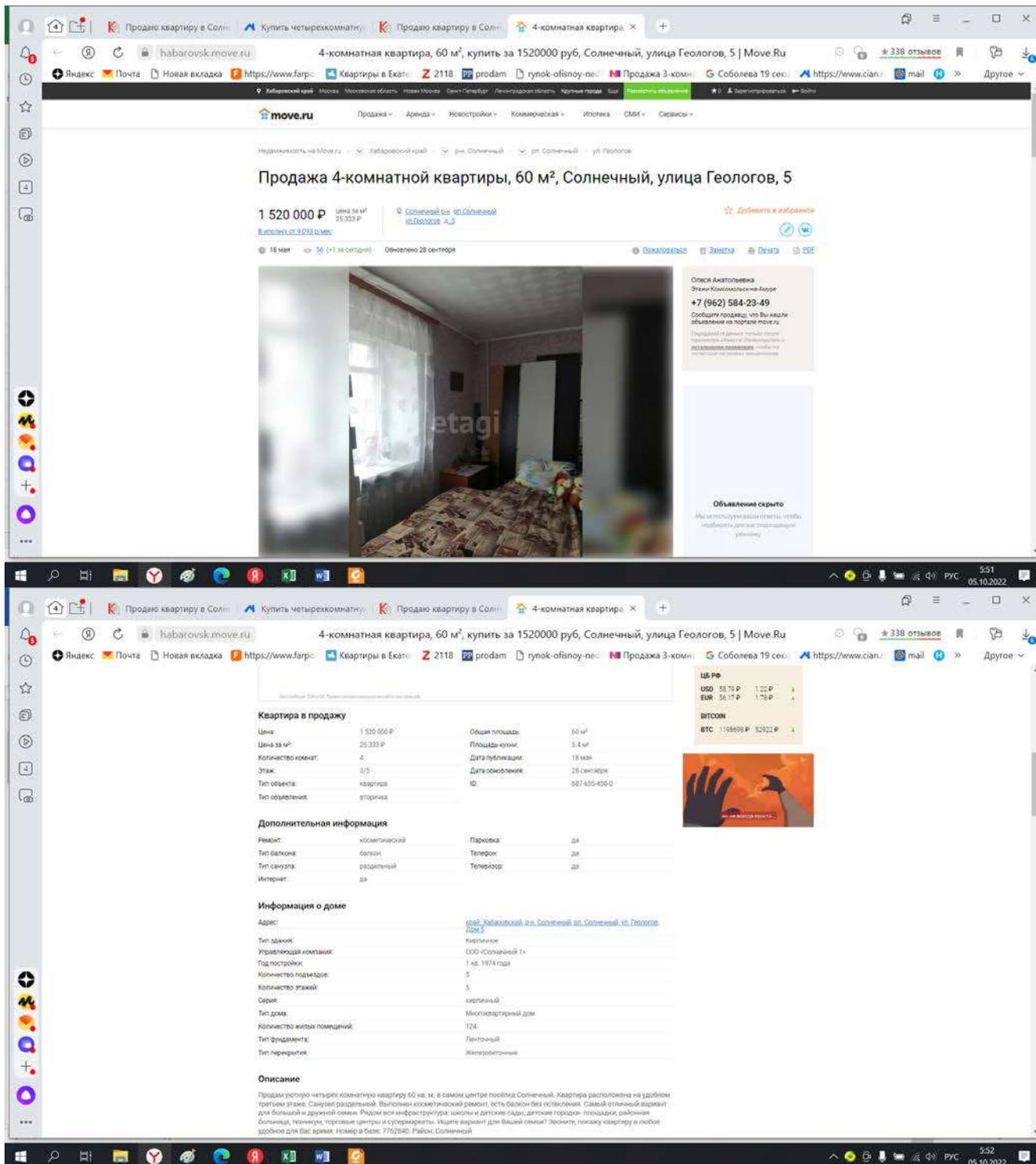
<https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/278290452/>

Аналог №3



https://kvartelia.ru/solnechnyy/prodam/kvartira-4-komnatnaya-78-m-6-9-solnechnyy-r-n-rabochiy-pos-solnechnyy-podgornaya-ul-15-7718089

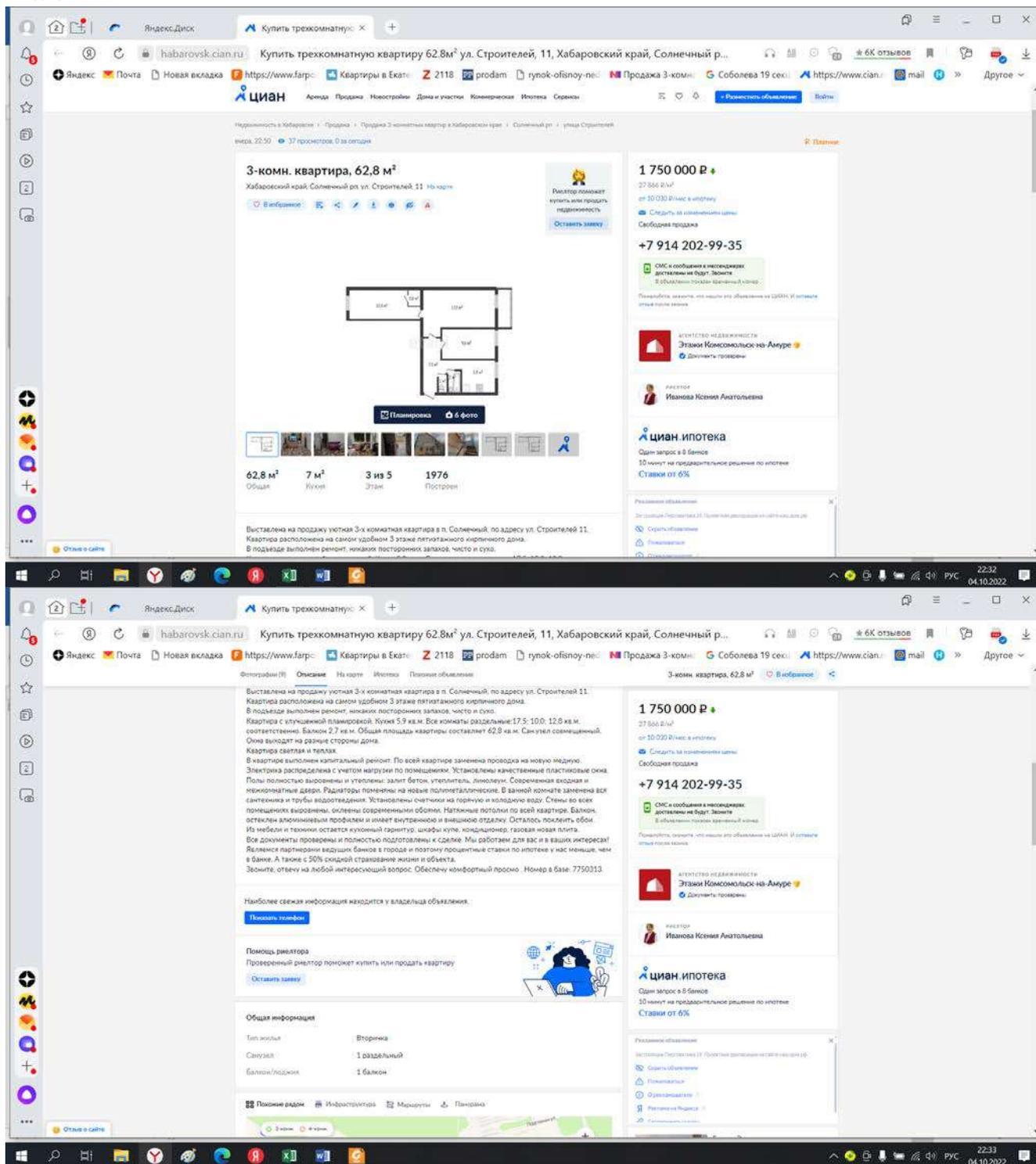
Аналог №4



https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_4-komnatnaya_kvartira_ploshchadyu_60_kv_m_habarovskiy_kray_rabochiy_poselok_solnechnyy_ulica_geologov_5_6876554500/

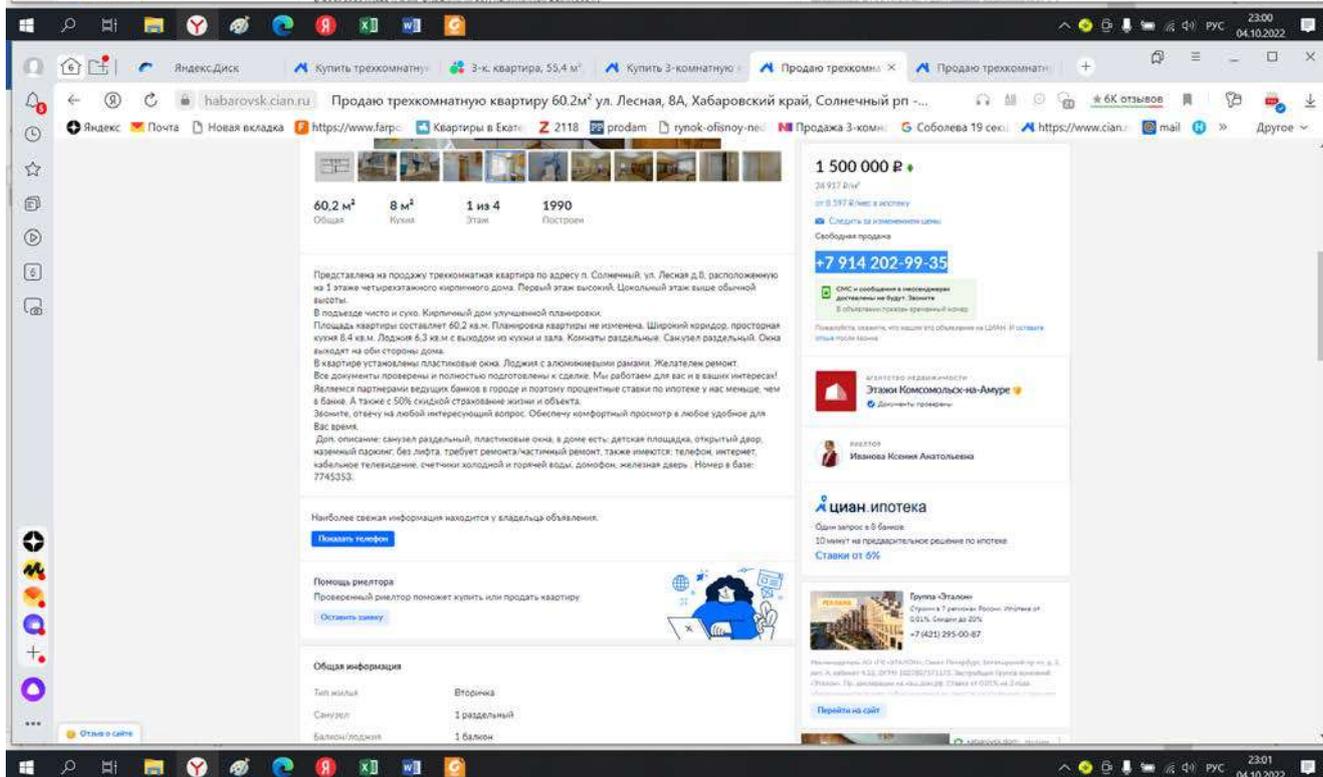
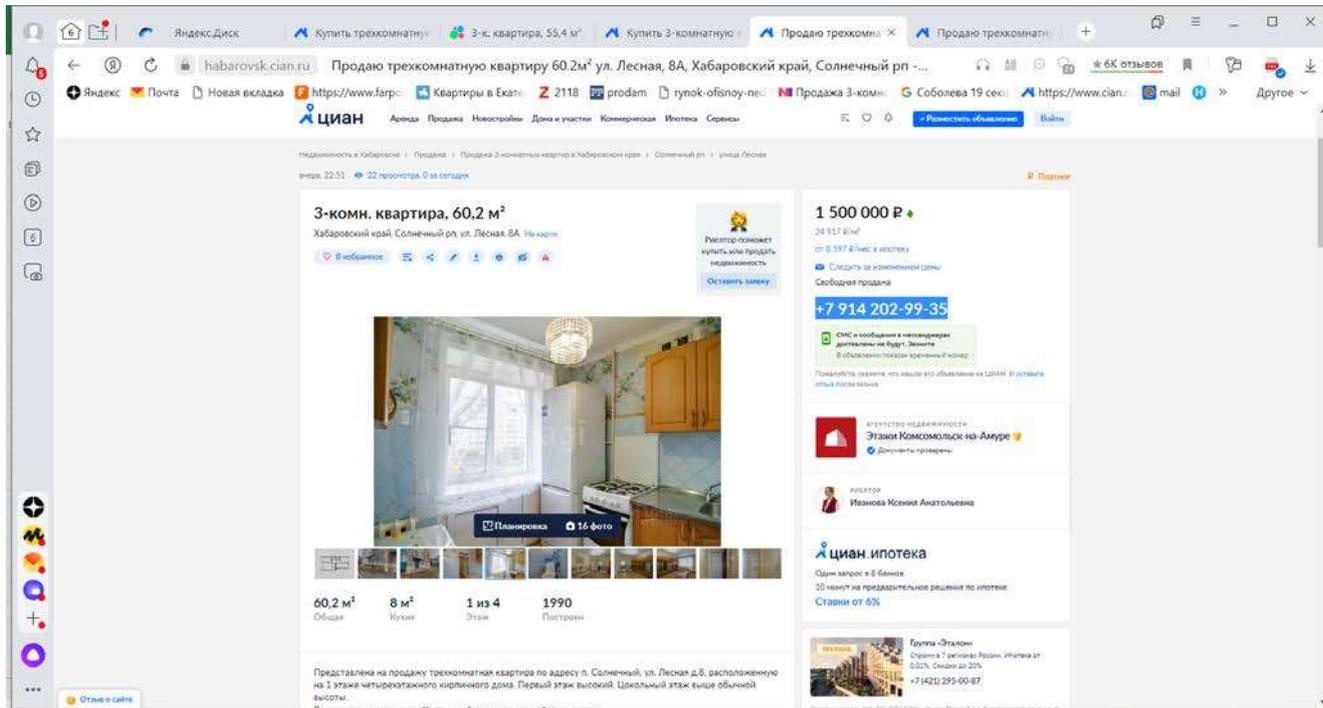
Скриншоты объектов-аналогов трёхкомнатных квартир рп.Солнечный

Аналог №1



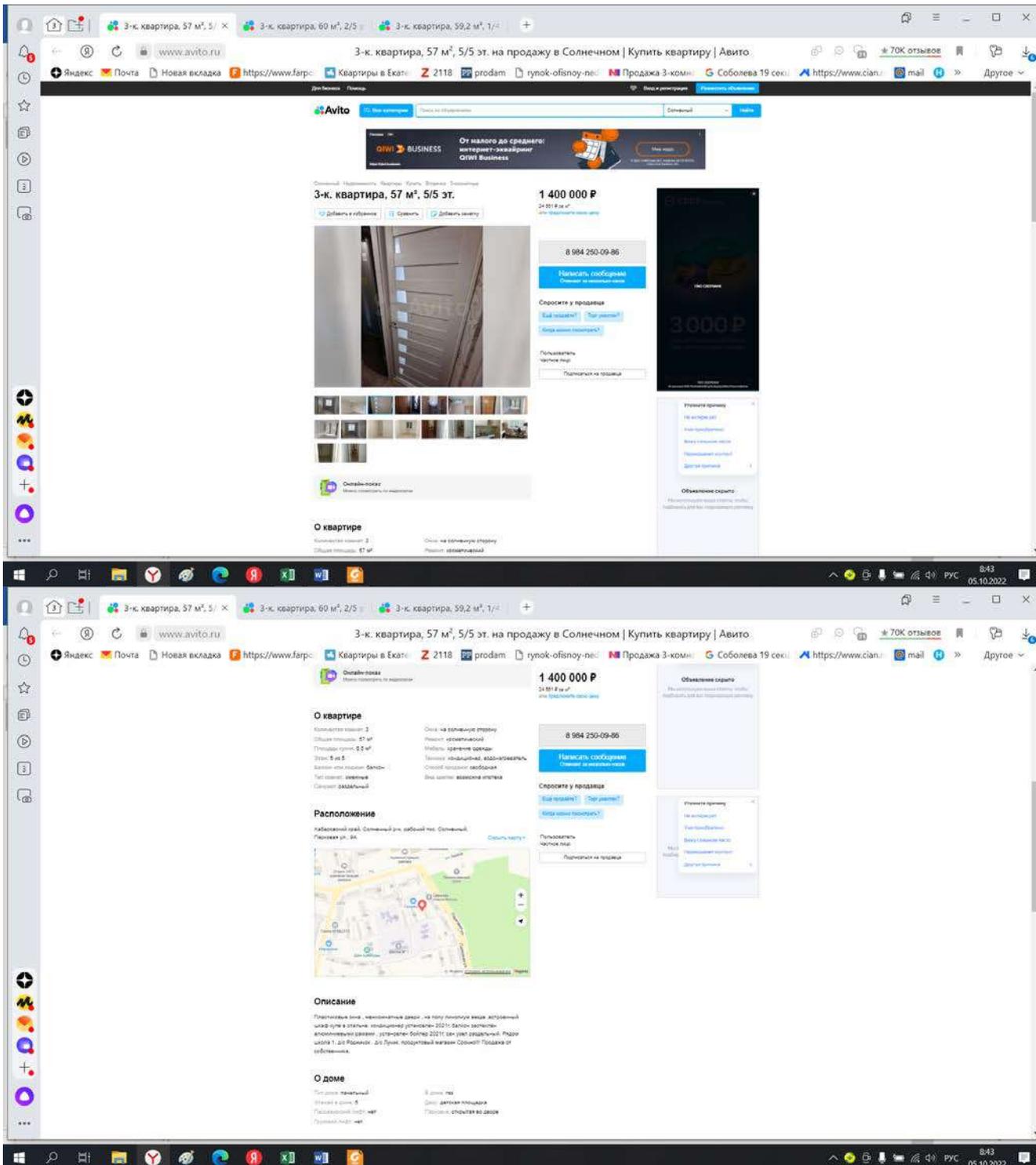
<https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/273453492/>

Аналог №2



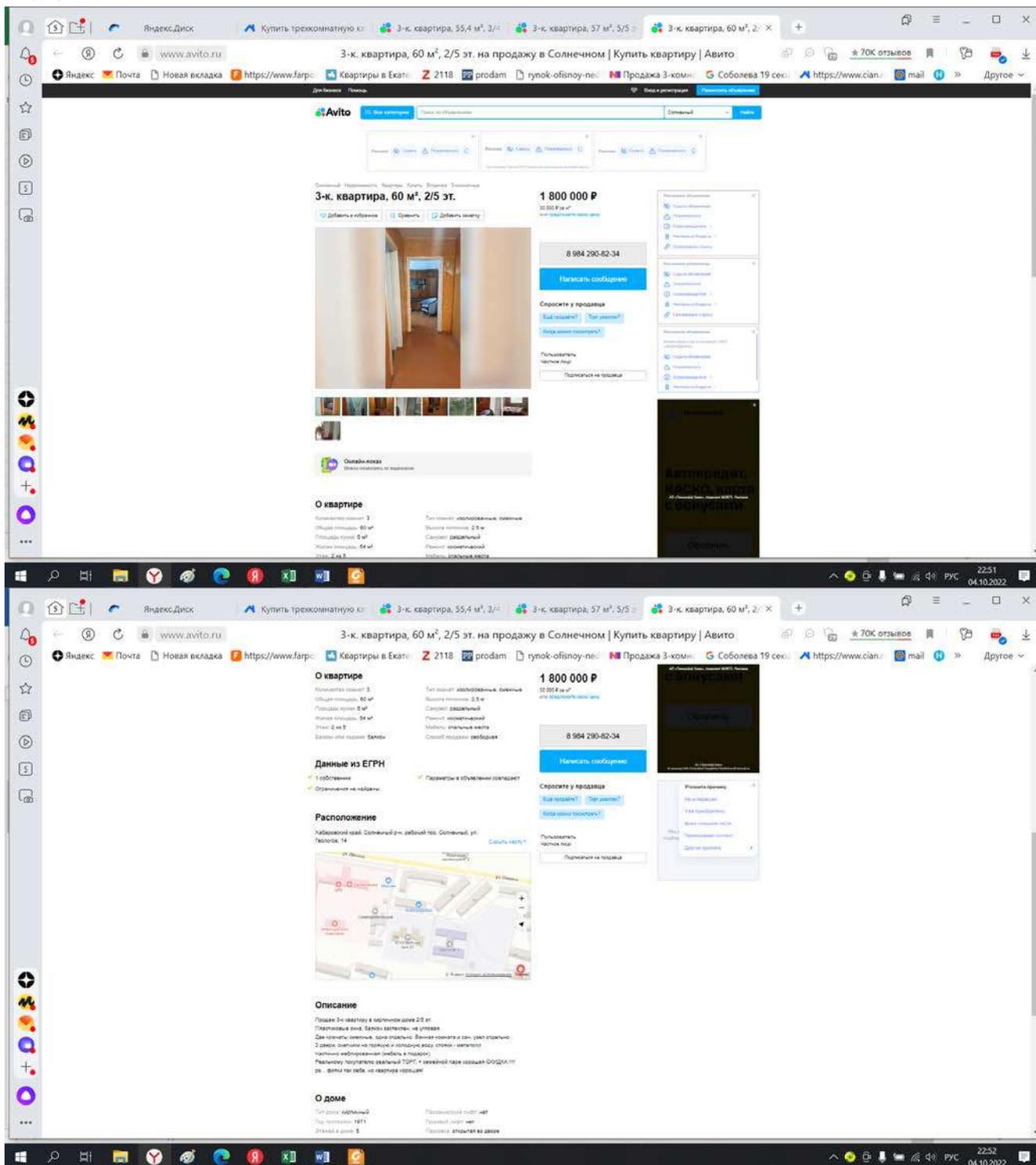
https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/273453428/

Аналог №3



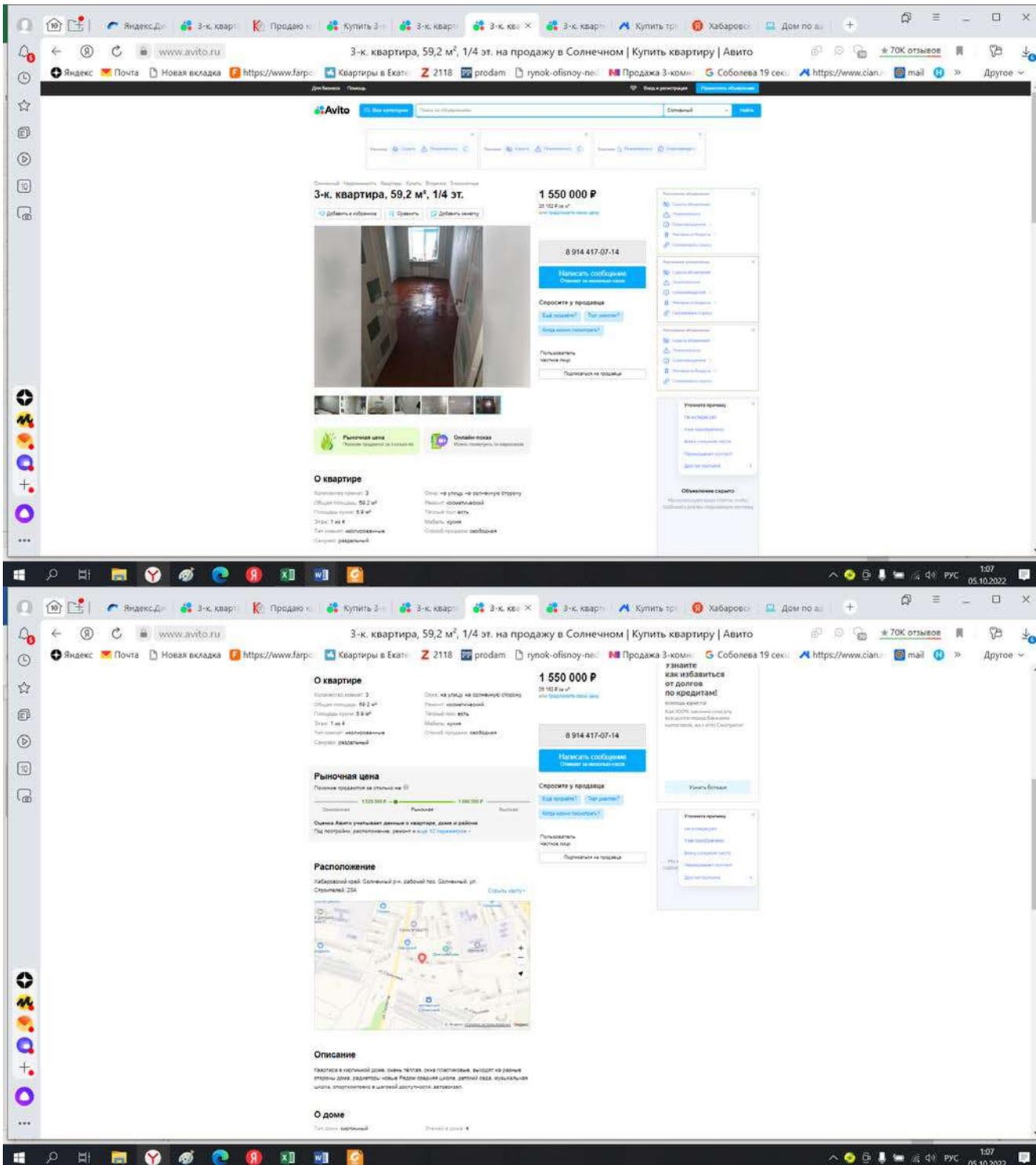
https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy/kvartiry/3-k_kvartira_57m_55et._2376992979

Аналог №4



https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy/kvartiry/3-k._kvartira_60m_25et._2468088698

Аналог №5



https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy/kvartiry/3-k._kvartira_592m_14et._2591634666

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Хабаровскому краю
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.09.2022, поступившего на рассмотрение 29.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
29.09.2022г. № КУВИ-001/2022-171066316			
Кадастровый номер:	27:14:0010104:1794		
Номер кадастрового квартала:	27:14:0010104		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 266; Условный номер 27-27-03/008/2009-964		
Местоположение:	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д. 20, кв. 45		
Площадь:	100,8		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 05, Этаж № 06		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	1126284,77		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:14:0010104:958		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457512740043383109200328139839306360 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
29.09.2022г. № КУВИ-001/2022-171066316			
Кадастровый номер:	27:14:0010104:1794		
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: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНФОРМАЦИОННОЕ АГЕНТСТВО "КРЕДИНФОРМ СЕВЕРО-ЗАПАД"		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457512740043383109200328139839306360 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
29.09.2022г. № КУВИ-001/2022-171066316		Кадастровый номер: 27:14:0010104:1794	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 27:14:0010104:1794-27/022/2022-9 19.04.2022 04:35:12
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.04.2022 07:04:58
	номер государственной регистрации:		27:14:0010104:1794-27/022/2022-10
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 19.04.2022 по 30.04.2035
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ-Капитал", ИНН: 7444036805
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", № 0519-75409089, выдан 23.05.2006
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457512740043831109200328139839306360 Выдан: 04.ДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025	
		инициалы, фамилия	

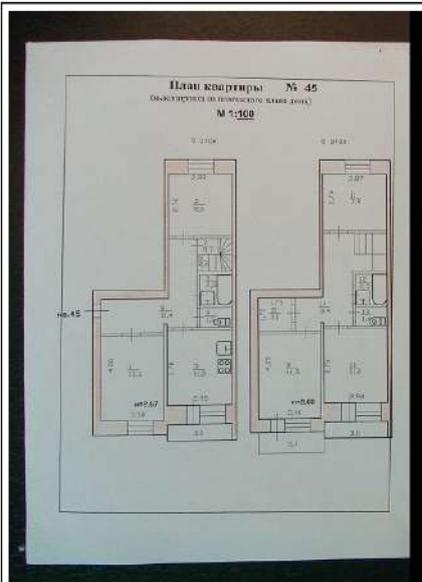
Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
29.09.2022г. № КУВИ-001/2022-171066316		Кадастровый номер: 27:14:0010104:1794	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457512740043831109200328139839306360 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025	
		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
29.09.2022г. № КУВИ-001/2022-171066316			
Кадастровый номер: 27:14:0010104:1794		Номер этажа (этажей): 05	



Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433833109200328130889306360 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
29.09.2022г. № КУВИ-001/2022-171066316			
Кадастровый номер: 27:14:0010104:1794		Номер этажа (этажей):	
данные отсутствуют			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433833109200328130889306360 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1 всего листов 2Дата 10.08.2009г.Кадастровый номер -Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 266

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения) в котором расположено помещение -1.2. Этаж (этажи) на котором расположено помещение 5-6.1.3. Общая площадь помещения 100,8 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	Хабаровский край	
Район	Солнечный	
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	Рабочий поселок Солнечный
Населенный пункт	тип	рабочий поселок
	наименование	Солнечный
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Подгорная
Номер дома	20	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	А	
Номер помещения	45	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения: жилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме квартира

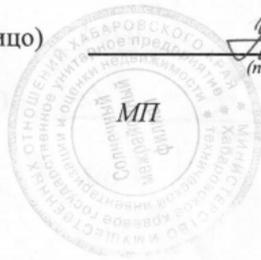
(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в котором расположена комната -1.8. Номер помещения на поэтажном плане -1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества -1.10. Примечание : паспорт составлен по состоянию на 10.08.2009г.

1.10. КГУП "Хабкрайинвентаризация", Солнечный межрайонный филиал, свидетельство об

{наименование органа или организации} 14

аккредитации от 18.01.08 № 000244

Руководитель
(уполномоченное лицо)

(подпись)

Н.Н.Доровская

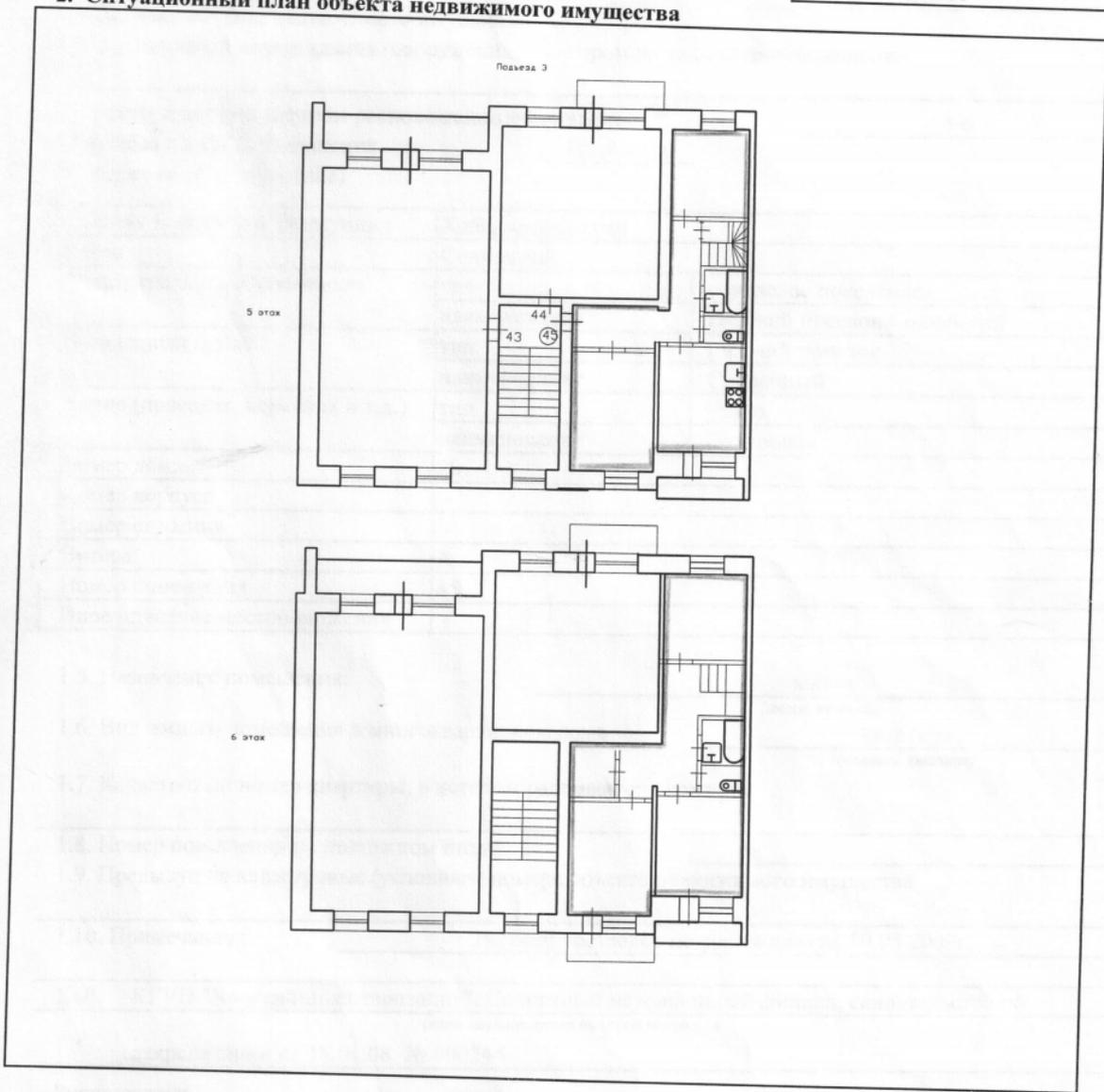
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 всего листов 2

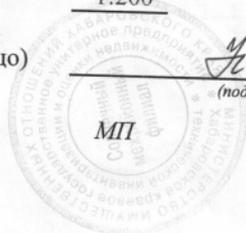
Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества 266



Масштаб 1:200

Руководитель
(уполномоченное лицо)



(Handwritten signature)
(подпись)

Н.Н.Доровская
(инициалы, фамилия)

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Хабаровскому краю
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.09.2022, поступившего на рассмотрение 29.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
29.09.2022г. № КУВИ-001/2022-171066378	
Кадастровый номер:	27:14:0010104:2218
Номер кадастрового квартала:	27:14:0010104
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 208; Инвентарный номер нет; Условный номер 27-27-03/002/2006-088
Местоположение:	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 22Б, кв. 46
Площадь:	69,5
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 07
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	755728,41
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:14:0010104:979
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433823109200228139839386360 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
29.09.2022г. № КУВИ-001/2022-171066378	
Кадастровый номер:	27:14:0010104:2218
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: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНФОРМАЦИОННОЕ АГЕНТСТВО "КРЕДИНФОРМ СЕВЕРО-ЗАПАД"

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433823109200228139839386360 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2022г. № КУВИ-001/2022-171066378		Кадастровый номер: 27:14:0010104:2218	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 27:14:0010104:2218-27/022/2022-18 19.04.2022 04:35:12
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	19.04.2022 07:04:58	
	номер государственной регистрации:	27:14:0010104:2218-27/022/2022-19	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.04.2022 по 30.04.2035	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ-Капитал", ИНН: 7444036805	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", № 0519-75409089, выдан 23.05.2006	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 64575127400433833109200328139839306340	
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	

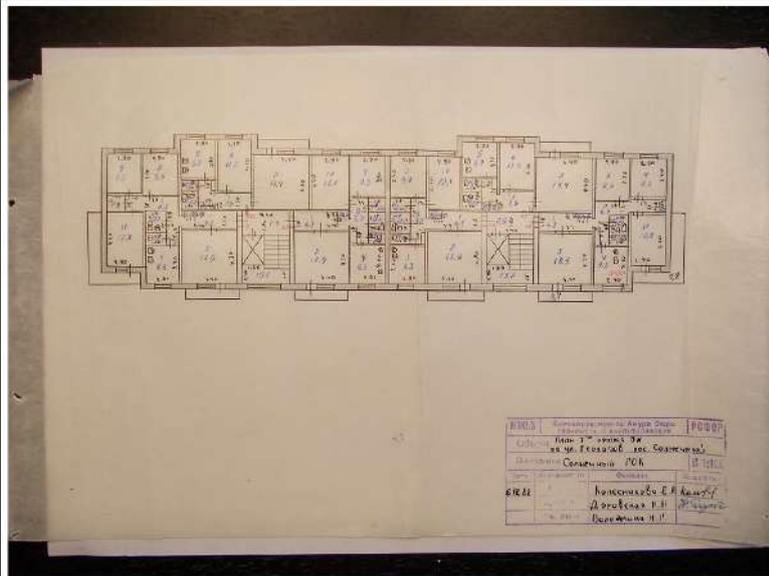
Лист 4

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2022г. № КУВИ-001/2022-171066378		Кадастровый номер: 27:14:0010104:2218	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 64575127400433833109200328139839306340	
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.09.2022г. № КУВИ-001/2022-171066378			
Кадастровый номер: 27:14:0010104:2218		Номер этажа (этажей): 07	



Масштаб 1

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 64575127400433831092060328130830306366 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

СОЛНЕЧНЫЙ РАЙОННЫЙ ФИЛИАЛ
ГУ "КРАЕВОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

Область, республика, край ХАБАРОВСКИЙ
Район СОЛНЕЧНЫЙ
Поселок СОЛНЕЧНЫЙ

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
(КВАРТИРЫ) № 46**

в доме № **226**

по улице **Геологов**

Инвентарный номер	208					
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на "24" января 2006г.
(указывается дата обследования объекта учета)

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Хабаровскому краю
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.09.2022, поступившего на рассмотрение 29.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
29.09.2022г. № КУВИ-001/2022-171074211	
Кадастровый номер:	27:14:0010101:1619
Номер кадастрового квартала:	27:14:0010101
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 152; Инвентарный номер нет; Условный номер 27:14:1400:41/152:68
Местоположение:	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д. 41, кв. 68
Площадь:	51.6
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 05
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	580704.34
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:14:0010101:231
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457512740043833109200328139830306360 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
29.09.2022г. № КУВИ-001/2022-171074211	
Кадастровый номер:	27:14:0010101:1619
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: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНФОРМАЦИОННОЕ АГЕНТСТВО "КРЕДИНФОРМ СЕВЕРО-ЗАПАД"

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457512740043833109200328139830306360 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

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

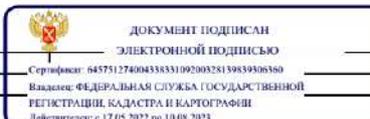
Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
29.09.2022г. № КУВИ-001/2022-171074211		
Кадастровый номер:		27:14:0010101:1619
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Владельцы инвестиционных паев. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность 27-27/002-27/041/200/2016-815/2 12.05.2016 18:36:29
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	08.08.2016 15:17:45
	номер государственной регистрации:	27-27/002-27/041/200/2016-1834/9
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.08.2016
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Русолово", ИНН: 7706774915
	основание государственной регистрации:	Договор аренды жилых помещений (квартир), № Д(А)-001-090616, выдан 09.06.2016, дата государственной регистрации: 08.08.2016, номер государственной регистрации: 27-27/002-27/041/200/2016-1834/1
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 4

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
29.09.2022г. № КУВИ-001/2022-171074211		
Кадастровый номер:		27:14:0010101:1619
4.2	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	12.05.2016 18:36:32
	номер государственной регистрации:	27-27/002-27/041/200/2016-815/3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.05.2006 по 04.03.2021 с 23.05.2006 по 04.03.2021
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", ИНН: 7444036805
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО УК "РФЦ-Капитал" зарегистрированы в ФСФР России за №0519-75409089 от 23.05.2006 г., выдан 23.05.2006
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

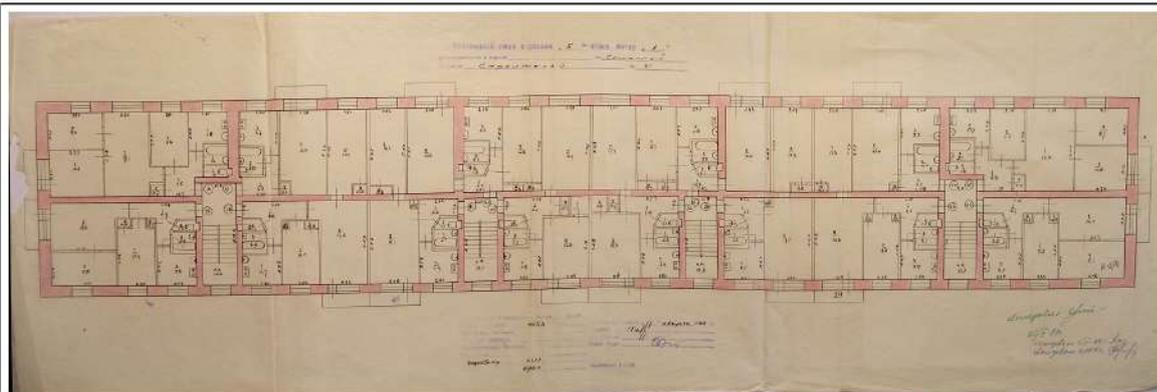
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
29.09.2022г. № КУВИ-001/2022-171074211			
Кадастровый номер:		27:14:0010101:1619	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400413833109200328139839386360 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
29.09.2022г. № КУВИ-001/2022-171074211			
Кадастровый номер: 27:14:0010101:1619		Номер этажа (этажей): 05	



Масштаб 1

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457512740043833109200028139839386360 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 30.08.2023	инициалы, фамилия
полное наименование должности	инициалы, фамилия

СОЛНЕЧНЫЙ РАЙОННЫЙ ФИЛИАЛ
ГУ "КРАЕВОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

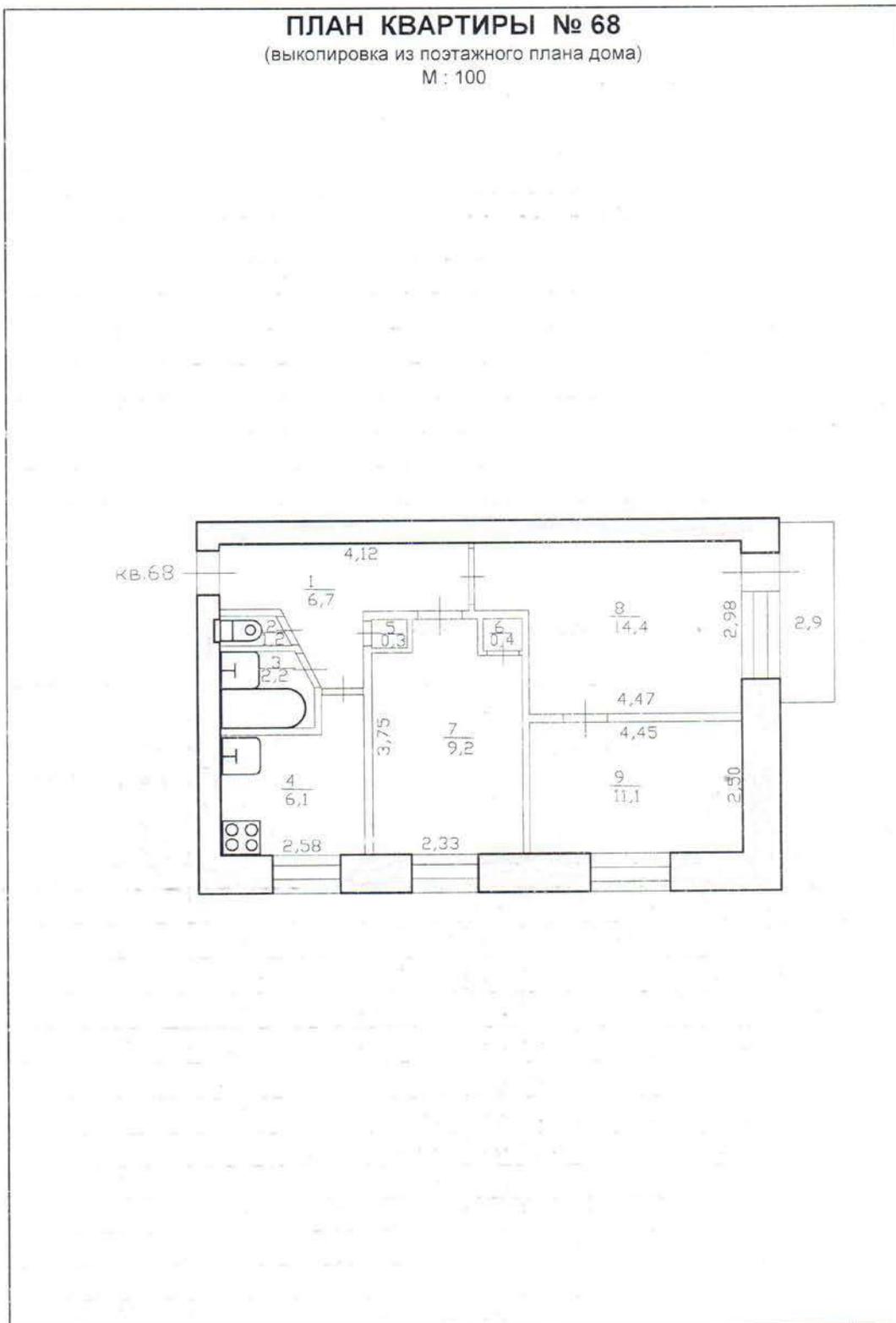
Область, республика, край ХАБАРОВСКИЙ
Район СОЛНЕЧНЫЙ
Поселок СОЛНЕЧНЫЙ

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
(КВАРТИРЫ) № 68**

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

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

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



III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 1968 Этажность 5 Физический износ 21 %

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

IV. Стоимость квартиры

Полная балансовая стоимость _____ руб.
 Остаточная стоимость с учетом износа _____ руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969 г. 6038 руб.

Паспорт выдан _____ "17" _____ мая _____ 2004г.
 Начальник БТИ _____ Н.Н. Доровская
 Специалист _____ Д.В. Нежид



Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Хабаровскому краю
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.09.2022, поступившего на рассмотрение 29.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
29.09.2022г. № КУВИ-001/2022-171074176	
Кадастровый номер:	27:14:0010102:594
Номер кадастрового квартала:	27:14:0010102
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 154; Инвентарный номер ист; Условный номер 27:14:020200:00:162:04
Местоположение:	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 5, кв. 4
Площадь:	58,3
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 01
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	661822,77
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:14:0010102:148
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457512740043382109290528139839306366 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
29.09.2022г. № КУВИ-001/2022-171074176	
Кадастровый номер:	27:14:0010102:594
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. 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНФОРМАЦИОННОЕ АГЕНТСТВО "КРЕДИНФОРМ СЕВЕРО-ЗАПАД"

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457512740043382109290528139839306366 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	
		Всего разделов: 3	
		Всего листов выписки: 6	
29.09.2022г. № КУВИ-001/2022-171074176			
Кадастровый номер:		27:14:0010102:594	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельца инвестиционных паев.
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 27-27/002-27/041/200/2016-818/2 12.05.2016 17:30:54
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		08.08.2016 15:17:45
	номер государственной регистрации:		27-27/002-27/041/200/2016-1834/6
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 12.05.2016 по 04.03.2021 с 12.05.2016 по 04.03.2021
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Открытое акционерное общество "Русолово", ИНН: 7706774915
	основание государственной регистрации:		Договор аренды жилых помещений (квартир), № Д(А)-001-090616, выдан 09.06.2016, дата государственной регистрации: 08.08.2016, номер государственной регистрации: 27-27/002-27/041/200/2016-1834/1
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
		Сертификат: 64575127406433833109200328138859266360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		

Лист 4

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	
		Всего разделов: 3	
		Всего листов выписки: 6	
29.09.2022г. № КУВИ-001/2022-171074176			
Кадастровый номер:		27:14:0010102:594	
4.2	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		12.05.2016 17:30:55
	номер государственной регистрации:		27-27/002-27/041/200/2016-818/3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.05.2006 по 04.03.2021 с 23.05.2006 по 04.03.2021
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ-Капитал", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", ИНН: 7444036805
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО УК "РФЦ-Капитал" зарегистрированы в ФСФР России за №0519-75409089 от 23.05.2006 г., выдан 23.05.2006
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

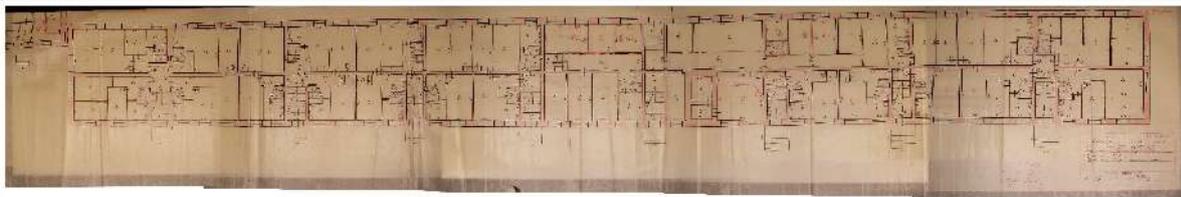
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
		Сертификат: 64575127406433833109200328138859266360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
29.09.2022г. № КУВИ-001/2022-171074176			
Кадастровый номер:		27:14:0010102:594	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457512746643383109260328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.08.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
29.09.2022г. № КУВИ-001/2022-171074176			
Кадастровый номер: 27:14:0010102:594		Номер этажа (этажей): 01	
			
Масштаб 1			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457512740043383109260328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"17" декабря 2013 г. № 2700/301/13-213316	
Кадастровый номер:	27:14:0010102:594
Номер кадастрового квартала:	27:14:0010102
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	27:14:0010102:148
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 01
3	Общая площадь помещения:	58.3
4	Местоположение:	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп Солнечный, ул Геологов, д 5, кв 4
5	Назначение:	Жилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	983203.26
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	154, 4
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии" по Хабаровскому краю

Ведущий инженер		А. А. Бакивец
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



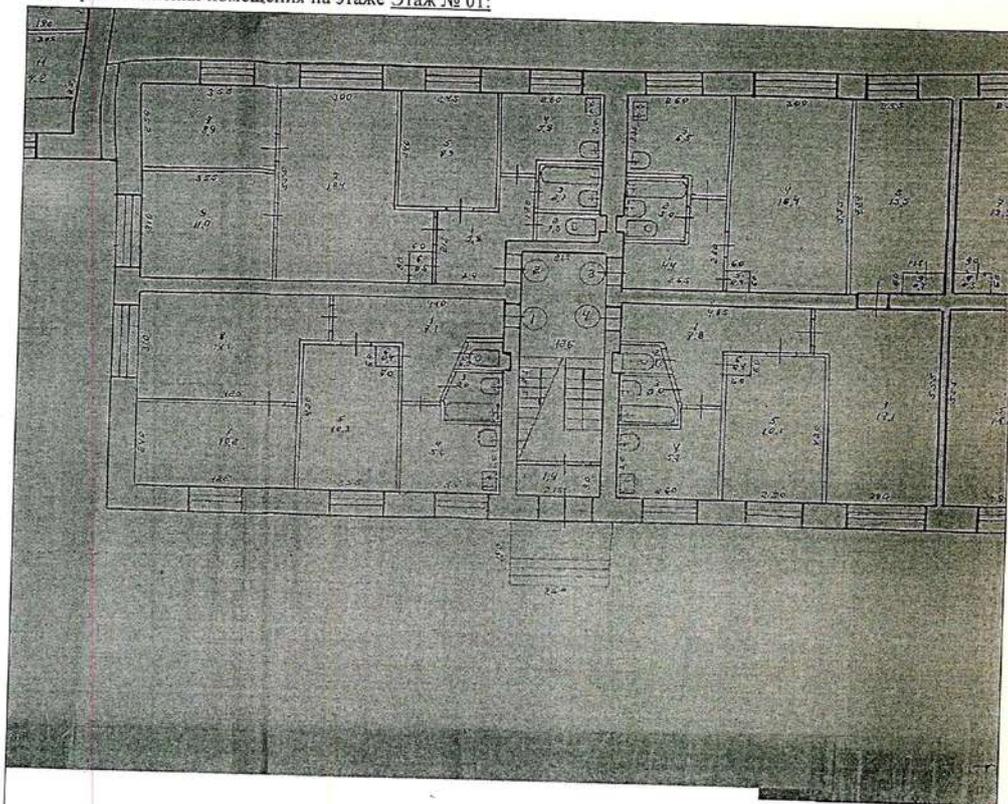
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.2

помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
"17" декабря 2013 г. № 2700/301/13-213316			
Кадастровый номер:		27:14:0010102:594	

План расположения помещения на этаже Этаж № 01:



Масштаб 1:

Ведущий инженер (полное наименование должности)		А. А. Бакивец (инициалы, фамилия)
--	---	--------------------------------------

Договор аренды
жилых помещений (квартир) № Д(А)- 013 - 210422

рп. Солнечный, Хабаровский край

«21» апреля 2022 г.

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

и Акционерное общество Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» (сокращенное наименование - АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, а в отдельности Сторона, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору во владение и пользование за плату квартиры, расположенные по адресам:

- Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 22Б, кв.46, общей площадью 69,5 (Шестьдесят девять целых пять десятых) кв.м., кадастровый номер 27:14:0010104:2218;

- Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Комсомольская, д.18, кв.25, общей площадью 43,2 (Сорок три целых две десятых) кв.м., кадастровый номер 27:14:0010801:1387;

- Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул.Подгорная, д.20, кв.45, общей площадью 100,8 (Сто целых восемь десятых) кв.м., кадастровый номер 27:14:0010104:1794 (далее - Квартиры)

в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации прав общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» (далее – Фонд) на Квартиры.

Данные о владельцах инвестиционных паев Фонда устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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

1.3. Арендатор настоящим гарантирует, что на дату заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты», акционером АО УК «РФЦ-Капитал», специализированным депозитарием, оценщиком, аудитором Фонда, дочерним или зависимым обществом АО УК «РФЦ-Капитал», основным или преобладающим обществом акционера АО УК «РФЦ-Капитал» до момента исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств по Договору не является и не будет являться таковым. В случае нарушения настоящего пункта все неблагоприятные финансовые последствия возлагаются на Арендатора.

2. Порядок передачи Квартир и имущества

2.1. Передача Квартир осуществляется Арендодателем по Акту приема-передачи (далее – Акт) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации прав общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого

инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» (далее – Фонд) на Квартиры.

3. Плата по договору аренды и порядок расчетов

3.1. Арендатор обязуется вносить Арендодателю ежеквартальную плату за пользование Квартирами в размере 79 000 (Семьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек, без НДС, в том числе:

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Ежеквартальная плата за пользование квартирой, руб. без НДС
1	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 22Б, кв.46	69,5	27:14:0010104:2218	26 000,00
2	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Комсомольская, д.18, кв.25	43,2	27:14:0010801:1387	16 000,00
3	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Подгорная, д.20, кв.45	100,8	27:14:0010104:1794	37 000,00
Итого				79 000,00

3.2. Арендная плата взимается с даты подписания Акта.

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

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

4. Срок аренды, порядок изменения и расторжения договора

4.1. Срок аренды: с даты подписания Акта до 31.12.2022г. включительно.

4.2. В случае, если ни одна из Сторон не заявит о прекращении Договора за 1 месяц до истечения срока аренды, Договор считается пролонгированным на тех же условиях на следующие 9 месяцев. Число пролонгаций Договора не ограничено.

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

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

5. Права и обязанности сторон

5.1. Арендатор обязан:

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

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

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

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

5.1.5. в течение 14 рабочих дней с момента подписания Договора заключить договоры с организациями, обслуживающими Квартиры, и оплачивать все указанные в п.3.4. Договора расходы, связанные с содержанием Квартир, с даты получения Квартир по Акту.

5.1.6. осуществлять за свой счет—ремонт Квартир, в том числе капитальный, и замену изношенного оборудования с учетом того, что все неотделимые улучшения в Квартирах передаются Арендодателю безвозмездно, если иной порядок не установлен Дополнительными соглашениями.

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

5.2. Арендатор имеет право:

5.2.1. производить перепланировку в Квартирах (в том числе инженерных сетей) только с письменного согласия Арендодателя и за свой счет, однако, в любом случае в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством. Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю все расходы, связанные с оформлением в установленном порядке в органах технического учета, регистрирующих и иных органах всех изменений, связанных с переоборудованием и перепланировкой, если такие расходы будут иметь место.

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

5.2.3. передавать Квартиры в субаренду другим лицам.

5.3. Арендодатель обязан:

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

6. Дополнительные условия.

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

6.2. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, передаются на рассмотрение Арбитражного суда Хабаровского края с соблюдением предварительного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензии – 20 дней с момента получения Стороной.

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

7. Адреса и подписи сторон

Арендатор:

ПАО «Русолово»
119049, г. Москва, Ленинский проспект,
д. 6, стр.7, помещение III, комн. 47, эт. 3
ИНН 7706774915/КПП 770601001
ОГРН 1127746391596
р/с 40702810100260000865
в Банке ВТБ (ПАО)
к/с 30101810700000000187, БИК 044525187
info@rusolovo.ru
info@seligdar.ru



Генеральный директор

А.А. Колесов

Арендодатель:

АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «РФЦ-Шуваловские
высоты»
455008, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр.
К.Маркса, д. 212, пом. 1,
ИНН 7455036003 КПП 745501001
р/с 40701810100001200568
в АО «КУБ» г.Магнитогорск
к/с 30101810700000000949
БИК 047516949
ОГРН 1197456036975
Helena@ukrfc.ru



В.А. Малков

**Договор аренды
жилых помещений (квартир) № Д(А)-008 -040222**

рп. Солнечный, Хабаровский край

«04» февраля 2022г.

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

и Акционерное общество Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» (сокращенное наименование - АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, а в отдельности Сторона, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

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

- Российская Федерация, Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 3, кв. 46, общей площадью 42,6 (Сорок два целых шесть десятых) кв.м., кадастровый номер 27:14:0010102:753;

- Российская Федерация, Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 5, кв. 4, общей площадью 58,3 (Пятьдесят восемь целых три десятых) кв.м., кадастровый номер 27:14:0010102:594;

- Российская Федерация, Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 39, кв. 58, общей площадью 36,7 (Тридцать шесть целых семь десятых) кв.м., кадастровый номер 27:14:0010104:2590;

- Российская Федерация, Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17, кв. 2, общей площадью 32,8 (Тридцать два целых восемь десятых) кв.м., кадастровый номер 27:14:0010101:1127;

- Российская Федерация, Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д. 11, кв. 40, общей площадью 45,2 (Сорок пять целых две десятых) кв.м., кадастровый номер 27:14:0010102:1026;

- Российская Федерация, Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д. 41, кв. 68, общей площадью 51,6 (Пятьдесят один целый шесть десятых) кв.м., кадастровый номер 27:14:0010101:1619;

- Российская Федерация, Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 14, кв. 32, общей площадью 47,2 (Сорок семь целых две десятых) кв.м., кадастровый номер 27:14:0010102:222;

- Российская Федерация, Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 20Б, кв. 58, общей площадью 49,4 (Сорок девять целых четыре десятых) кв.м., кадастровый номер 27:14:0010104:2122 (далее «Квартиры»).

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

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

Арендатор

Арендодатель

1.3. Арендодатель подтверждает, что до заключения настоящего Договора указанные квартиры никому не проданы, не подарены, не заложены, не обременены другими договорами найма на срок по настоящему договору, в споре или под арестом не состоят. Договор аренды № Д(А)-005-300321 от 30.03.2021 г. прекращается в момент вступления в силу настоящего Договора.

1.4. Арендатор настоящим гарантирует, что на дату заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты», акционером АО УК «РФЦ-Капитал», специализированным депозитарием, оценщиком, аудитором Фонда, дочерним или зависимым обществом АО УК «РФЦ-Капитал», основным или преобладающим обществом акционера АО УК «РФЦ-Капитал» до момента исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств по Договору не является и не будет являться таковым. В случае нарушения настоящего пункта все неблагоприятные финансовые последствия возлагаются на Арендатора.

2. Порядок передачи Квартир и имущества

2.1. Поскольку на момент подписания настоящего Договора Арендатор продолжает пользоваться ранее переданными ему Квартирами по Договору аренды № Д(А)-001-090616 от 09.06.2016 г., Квартиры передаются без подписания Актов приема-передачи.

3. Плата по договору аренды и порядок расчетов

3.1. Арендатор обязуется вносить Арендодателю ежеквартальную плату за пользование Квартирами в размере 132 300 (Сто тридцать две тысячи триста) рублей 00 копеек, без НДС.

3.2. Арендная плата взимается с 05.02.2022г.

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

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

4. Срок аренды, порядок изменения и расторжения договора

4.1. Срок аренды: с 05.02.2022 г. до 31.12.2022г.

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

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

5. Права и обязанности сторон

5.1. Арендатор обязан:

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

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

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

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

Арендатор

Арендодатель

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

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

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

5.2. Арендатор имеет право:

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

5.2.2. передавать Квартиры в субаренду другим лицам.

5.3. Арендодатель обязан:

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

6. Дополнительные условия.

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

6.2. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, передаются на рассмотрение Арбитражного суда Хабаровского края с соблюдением предварительного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензии – 20 дней с момента получения Стороной.

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

7. Адреса и подписи сторон

Арендатор:

ПАО «Русолово»
119049, г. Москва, Ленинский проспект,
д. 6, стр.7, помещение III, комн. 47, эт. 3
ИНН 7706774915/КПП 770601001
ОГРН 1127746391596
ИФНС № 46 по г. Москве от 22.05.2012г
р/с 40702810400202548504 в ПАО
«Межтопэнергобанк»
к/с 30101810345250000237, БИК 044525237
e-mail:inforus@seligdar.ru

Генеральный директор

М.П.



Арендодатель:

АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «РФЦ-Шуваловские
высоты»
455008, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр.
К.Маркса, д. 212, пом. 1,
ИНН 7455036003 КПП 745501001
р/с 4070181010100001200568
в АО «КУБ» г.Магнитогорск
к/с 30101810700000000949
БИК 047516949
ОГРН 1197456036975
Helena@ukrfc.ru
Директор

М.П.



Арендатор

Арендодатель

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 128 стр.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

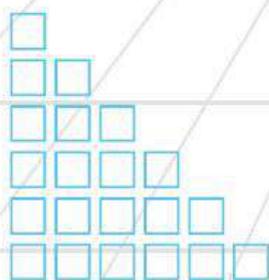


Попков Алексей Владимирович



Консультационная группа
ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ
с 1998 года

Москва, Новоспасская, 9



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

