ОТЧЁТ

№ 03/ДС № 189/Д(У)-001-0404
от 18.11.2022 г.
об оценке объектов недвижимости,
расположенных:
Хабаровский край, р-н Солнечный,
рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7
в соответствии с требованиями
стандартов международной финансовой
отчетности МСФО (IFRS)

Дата оценки: 18 ноября 2022 г.

Дата составления отчета: 18 ноября 2022 г.

Оценщик: ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ
ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

Заказчик: АО УК «РФЦ-Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«РФЦ-Шуваловские высоты»

СОДЕРЖАНИЕ 2

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ 4

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 5
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 5
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ 5
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 5
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ 6
1.6. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ 6

ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 12

ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ 14

3.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА 15
3.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА 15
3.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 15

ГЛАВА 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) 16

ГЛАВА 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ 18

ГЛАВА 6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 20

ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 21

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 21
7.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 21
7.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 22
7.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА 22
7.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ 24
7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 25

ГЛАВА 8. АНАЛИЗ РЫНКА 27

8.1.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ 27
8.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ ЯНВАРЬ-ИЮЛЬ 2022 ГОДА 32
8.1.3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОЦЕНКИ 33
8.1.4. ВЫВОДЫ 34
8.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 35
8.2.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ 35
8.2.2. ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЁ В ХАБАРОВСКОМ КРАЕ НА ОКТЯБРЬ 2022 Г. 36
8.2.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ 37
8.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ 38
8.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 40

ГЛАВА 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 42

9.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ 42
9.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ДОХОДОВ) 43
9.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ЗАТРАТ) 44

9.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД 45
9.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 46

ГЛАВА 10. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 47

10.1. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 47
10.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 58

ГЛАВА 11. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА .59

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА 60

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ 65

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

На основании Дополнительного соглашения № 189 от 15 ноября 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 46,9 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7, кадастровый номер: 27:14:0010102:1725, (далее – «Объект оценки»).

В письменной форме составлен настоящий отчёт об оценке Объекта (далее - «Отчёт»). Дата составления Отчёта – 18 ноября 2022 г. Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки) 18 ноября 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 46,9 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7, кадастровый номер: 27:14:0010102:1725	1 222 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

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

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

Попков Алексей Владимирович

Оценщик

Королева Татьяна Вячеславовна

М.П.

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки служит Дополнительное соглашение № 189 от 15 ноября 2022 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. Порядковый номер отчета № 03/ДС№ 189/Д(У)-001-0404 от 18.11.2022 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки, в соответствии с Дополнительным соглашением № 189 от 15 ноября 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 46,9 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7, кадастровый номер: 27:14:0010102:1725, (далее – «Объект оценки»).

Таблица 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры оценки	Характеристика
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 189 от 15 ноября 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 46,9 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7, кадастровый номер: 27:14:0010102:1725
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	18.11.2022 г.
Дата составления отчета об оценке	18.11.2022 г.
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 02/ДС№ 189/Д(У)-001-0404 от 18.11.2022 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. Ленина, д.19, кв.7 в рамках подходов, руб.
Сравнительный подход	1 222 000
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся

Источник информации: Расчеты Оценщика

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки) 18 ноября 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 46,9 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7, кадастровый номер: 27:14:0010102:1725	1 222 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку;
- результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости;
- итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость;
- оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

1.6. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

На основании Дополнительного соглашения № 189 от 15 ноября 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 46,9 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7, кадастровый номер: 27:14:0010102:1725, (далее – «Объект оценки»).

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

1) рыночная стоимость;
2) равновесная стоимость;
3) инвестиционная стоимость;
4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.
Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).
Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).
Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением, или сочетанием этих факторов.
Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.
К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов,

строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

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

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Справедливая стоимость[1] *(FV, от англ. fair value)* – это цена продажи актива или погашения обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату проведения оценки. Оценка справедливой стоимости предполагает, что актив или обязательство является предметом обычной сделки (orderly transaction) между участниками рынка на дату проведения оценки в текущих рыночных

[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).

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 перепрофилирование объекта в соответствии с НЭИ, а также прекращения и закрытия бизнеса вследствие данного перепрофилирования.
Таким образом, в соответствии с IVA и с IAS при выборе подходов и методов к оценке справедливой стоимости необходимо следовать двум базовым критериям:

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

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

ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основные положения технического задания на оценку:

Таблица 5. Основные положения технического задания

Положение	Значение
Заказчик	АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»
Исполнитель	ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки»
Объект оценки и его описание	Недвижимое имущество
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	-квартира, назначение: жилое. Общая площадь 46,9 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7, кадастровый номер: 27:14:0010102:1725
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-001/2022-200632255 от 14.11.2022 г.; план квартиры №58 в доме №20 по улице Ленина от 09.09.1992 г.;
Существующие имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Общая долевая собственность. Доверительное управление. В рамках настоящего отчета оценка справедливой стоимости недвижимого имущества проводилась без учёта каких-либо ограничений (обременений) прав.
Обладатель оцениваемых прав	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»
Цель оценки (необходимость проведения оценки[2])	Определение справедливой стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости)[3]	Справедливая стоимость объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» в предпосылке о текущем использовании
Дата оценки	18 ноября 2022 г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки	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.
Период (срок) проведения работ по оценке	15.11.2022 г. – 18.11.2022 г.

[2] С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости.

[3] Принимая во внимание цели оценки: определение справедливой стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, для заключения договора купли-продажи и определения стоимости чистых активов ЗПИФ комбинированный «ФГ Капитал 1», в соответствии с указанием ЦентрБанка РФ № 3758-У от 25.08.2015 г. (в ред. Указаний ЦБ РФ от 12.12.2016 N 4233-У, от 20.04.2020 N 5447-У) пп.1.3. «Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом 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).

Положение	Значение
Состав и объем документов м материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету)	-Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-200632255 от 14.11.2022 г.; -план квартиры №58 в доме №20 по улице Ленина от 09.09.1992 г.; -договор аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-014-100622 от 10.06.2022 г.;
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе ГЛАВА 4.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 6. Сведения о Заказчике, юридическом лице

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

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

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

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

Наименование	Значение
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аналитический консультационный центр «Департамент профессиональной оценки»
Основной государственный регистрационный номер	1027739644800
Дата присвоения ОГРН	28.11.2002 г.
Место нахождения	125027, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 9
Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 Оценщика или юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Гражданская ответственность юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки застрахована в САО «РЕСО-Гарантия» на сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей. Договор страхования ответственности № 922/2096677115 от 27.12.2021 г., срок действия с 31.12.2021 г. по 30.12.2022 г.

Источник информации: Данные Оценщика

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

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

Настоящим ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» и оценщик подтверждают 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 за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались.

ГЛАВА 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

Отчет подготовлен в соответствии со следующими **допущениями**:

1. Выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности.
2. Согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». 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 при этом не выявлено наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение справедливой стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
3. Специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии.
4. Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке.
5. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете.
6. В отчете использованы достоверные источники информации.
7. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.
8. 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.
9. Исполнитель и Оценщик, используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.
10. 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.
11. 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.
12. Принимая во внимание цели оценки: определение справедливой стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, для заключения договора купли-продажи и определения стоимости чистых активов ЗПИФ комбинированный «ФГ Капитал 1», в соответствии с указанием ЦентрБанка РФ № 3758-У от 25.08.2015 г. (в ред. Указаний ЦБ РФ от 12.12.2016 N 4233-У, от 20.04.2020 N 5447-У) пп.1.3. «Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"(введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н). При этом Оценщик считает, что понятие «справедливая» стоимость, изложенное в МСФО, и понятие «рыночная» стоимости, изложенное в МСО сопоставимыми и не противоречат положениям Федеральных стандартов оценки (ФСО).
13. 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.
14. 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.

15. 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).

16. 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.

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

18. 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.

19. 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.

20. Оценка справедливой стоимости оцениваемых квартир проводится без корректировки на сдачу объекта оценки в аренду (Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-014-100622 от 10.06.2022 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.

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

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими **ограничениями**:

1. Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщикам, подписывающим Отчет и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.
2. 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.
3. Исполнитель и Оценщик не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим Сторонам.
4. Стоимость услуг Исполнителя и 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.
5. Выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика.
6. От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
7. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
8. Заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным.
9. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены непосредственно в Отчете об оценке.

ГЛАВА 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.
К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.
Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; .; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 9. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Оценка стоимости объекта оценки осуществляется в соответствии:

- 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.
- МСО 300 «Оценки для финансовой отчетности».

- IAS 16 (Международный стандарт бухгалтерского учета) "Основные средства".
- IAS 40 (Международный стандарт бухгалтерского учета) " Инвестиционное имущество ".

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.
Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» 03 октября 2016 г. Протокол № 2 утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ» являются обязательными к применению членами СРО «СОЮЗ ФСО». С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности СРО «СОЮЗ ФСО» можно ознакомиться на официальном сайте: www.fsosro.ru.

ГЛАВА 6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Таблица 10. Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование, вид документа		Реквизиты документа
1	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-200632669	Копия документа	от 14.11.2022 г.
2	Технический паспорт жилого помещения квартиры №7 в доме №19 по улице Ленина	Копия документа	от 11.10.2005 г.
3	Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-014-100622	Копия документа	от 10.06.2022 г.

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

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

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	1973
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	5 (пять)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	20%
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни,[4] %	(2022-1973)/ 125 = 39,2%
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Жилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – жилая. Фасад здания в хорошем состоянии, без видимых повреждений.
Вход в жилое помещение	Со двора
Состояние входной группы	Хорошее, ремонт не требуется
Объект оценки	Жилая трёхкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м²	46,9
Этаж	3/5
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Комсомольская
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Простая (эконом-класс)

[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:

$$И_Ф = \frac{ЭВ}{ТС} \times 100\%$$

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

Наименование	Характеристика
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность № 27:14:0010102:1725-27/022/2022-10 от 08.06.2022
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Доверительное управление

Источник информации: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-200632669 от 14.11.2022 г., технический паспорт жилого помещения квартиры №7 в доме №19 по улице Ленина от 11.10.2005 г.

7.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Краткая история

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

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

Общая информация

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

Медицинскую помощь населению оказывают Центральная районная и одна участковая больница, две амбулаторных и шесть фельдшерско-акушерских пунктов.[5]

Таблица 12. Характеристика местоположения Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Адрес местоположения	ул. Ленина, д.19, кв.7
Край	Хабаровский
Район	Солнечный
РП	Солнечный
Окружающая застройка	Жилые дома
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

7.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

Таблица 13. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома) ул. Ленина, д.19

Наименование	Характеристика
Стены наружные	Ж/б панели
Перегородки	Ж/б панели
Перекрытия	Ж/бетонные плиты
Фундамент	Нет данных
Окна	Пластиковые
Вентиляция	Естественная вентиляция
Отопление	Центральное, водяное от городских сетей
Водопровод	Холодная и горячая вода от городских сетей

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

Наименование	Характеристика
Канализация	В городской коллектор
Электроснабжение	От городских сетей 220V
Телефон	Есть
Интернет	Есть
Лифт	Нет
Мусоропровод	Нет
Охрана, дополнительные системы безопасности	Нет

Источник информации: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-200632669 от 14.11.2022 г., технический паспорт жилого помещения квартиры №7 в доме №19 по улице Ленина от 11.10.2005 г.

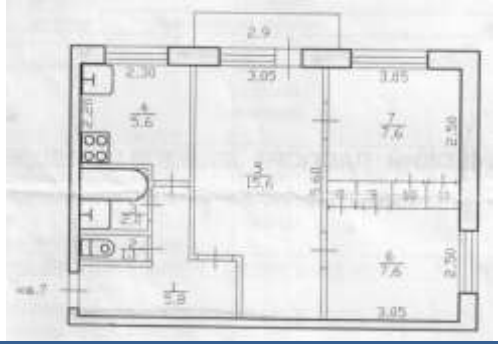
Таблица 14. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7)

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Россия, Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7
Первичный объект недвижимости	5-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая трёхкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м²	46,9
Кадастровый номер	27:14:0010102:1725
Кадастровая стоимость, руб.	511 489,06
Этаж	3/5
Балкон/ лоджия	Есть (балкон застекленный)
Площадь кухни, кв. м	5,6
Тип и количество санузлов	Раздельный
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Геологов
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Простая (эконом-класс)
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность № 27:14:0010102:1725-27/022/2022-10 от 08.06.2022
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Доверительное управление

Источник информации: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-200632669 от 14.11.2022 г., технический паспорт жилого помещения квартиры №7 в доме №19 по улице Ленина от 11.10.2005 г.

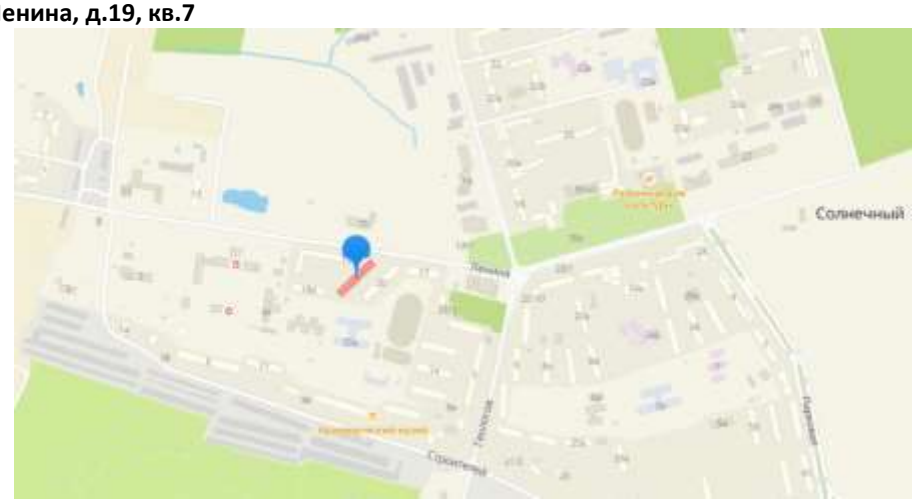
Таблица 15 . Характеристики (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7)

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м²	46,9
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	3-ий этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Ламинат, кафель
Настенное покрытие	Обои, кафельная плитка
Потолочное покрытие	Отштукатурены, окрашены
Окна	Пластиковые
Состояние отделки	Простая (эконом-класс)
Состояние инженерного оборудования	Не требует замены
Наличие перепланировок, несогласованных в установленном порядке	Не выявлено
Наличие перепланировок, согласованных в установленном порядке	Не выявлено

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

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

Рисунок 1. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7



7.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Таблица 16. Анализ прав на квартиру, расположенную по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Жилая трёхкомнатная квартира общей площадью 46,9 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7	Общая долевая собственность № 27:14:0010102:1725-27/022/2022-10 от 08.06.2022	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-200632669 от 14.11.2022 г.
Субъект права на Объект оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	АО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Наличие обременений	Доверительное управление		

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 17. Фотографии квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7

Фото 1. Кухня

Фото 2. Кухня

Фото 3. Санузел

Фото 4. Балкон

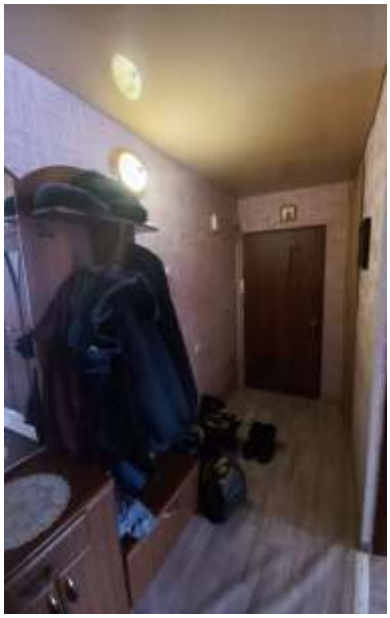


Фото 5. Коридор, входная дверь

Фото 6. Коридор

Фото 7. Жилая комната

Фото 8. Жилая комната

Фото 9. Жилая комната

Фото 10. Жилая комната

ГЛАВА 8. АНАЛИЗ РЫНКА

8.1.1. 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 показатели[6]

Таблица 18. Макроэкономические показатели

Макроэкономические показатели[1]	Янв.-дек. 2021	Янв.-сен. 2021	Янв.-сен. 2022	Сен. 2021	Сен. 2022
Рост потребительских цен, %	8,4	5,3	10,5	0,6	0,1
Рост цен производителей, %	28,5	24,8[2]	1,3[2]	1,5[2]	-0,1[2]
Рост денежной базы, %	5,3	3,6	4,9	0,7	6,5
Индекс реального курса рубля к доллару США, %	2,2	2,0	28,3	1,2	1,0
Индекс реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	9,1	4,9	40,6	1,0	2,6

Показатель	2021	Янв.-сен. 2021	Янв.-сен. 2022	Сен. 2021	Сен. 2022
Темп роста ВВП, в % к соответствующему периоду предыдущего года	4,6	4,7[2]	-1,5[2]	4,7[2]	-4,1[2]
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	69,0	66,0	80,6	68,0	68,3
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	73,7	74,0	69,3	73,6	59,8

Показатель	Янв.-авг. 2022 в % к янв.-авг. 2021	Авг. 2022 в % к авг. 2021	Авг. 2022 в % к июл. 2022
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	99,6	98,4	104,1
Индекс промышленного производства	100,9	99,9	101,8

Основные показатели федерального бюджета, млрд. руб.	2021	Закон о бюджете 2022	Янв.-сен. 2022[4]	Сен. 2022[4]
Доходы	**25 286**	**25 022**	**19 740**	**2 133**
в т.ч. нефтегазовые доходы	4 535	9 543	8 507	688
Расходы	**24 772**	**23 694**	**19 685**	**2 229**
в т.ч. обслуживание долга	1 084	1 403	1 018	128
Профицит (+)/ дефицит (-)	**515**	**1 328**	**55**	**-96**
Первичный профицит (+) /дефицит (-)	**1 599**	**2 731**	**1 072**	**31**
Ненефтегазовый профицит(+) /дефицит (-)	**-4 021**	**-8 215**	**-8 452**	**-784**

[1] *Источники: Росстат, Банк России, Федеральное казначейство, Минфин России, Минэкономразвития России*

[2] *Данные на первое число месяца, т.е. за январь-август и август соответствующего года*

[3] *В узком определении*

[4] *Оценка*

О текущей ситуации в российской экономике[7]

По предварительной оценке Минэкономразвития России, в сентябре рост ВВП ускорился в помесячном выражении до +2,1% м/м после +1,8% м/м в августе. Вместе с тем на фоне высокой базы сентября прошлого года динамика в годовом выражении составила -5,0% г/г, в целом за 3 квартал -4,4% г/г. Динамика ВВП близка к прогнозной траектории и по итогам 2022 года составит -2,9%.

Промышленное производство в сентябре показало рост на +0,5% м/м относительно предыдущего месяца за счёт положительной динамики в обрабатывающей промышленности (+0,8% м/м). В годовом выражении динамика промышленного производства составила -3,1% г/г. В целом за 3 квартал 2022 года индекс промышленного производства в годовом выражении улучшился: -1,3% г/г после -2,5% г/г во 2 квартале.

В сельском хозяйстве сохраняется рост: +6,7% г/г в сентябре после +9,1% г/г в августе. В целом в 3 квартале рост ускорился до +6,2% г/г после +2,5% г/г кварталом ранее.

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

[7] Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/7501737be315a121b04134f4d25e26aa/2022_11_02.pdf

Объём работ в строительстве в сентябре вырос как в помесячном (+9,3% м/м после +2,6% м/м ранее), так и в годовом выражении (+5,8% г/г после +7,4% г/г в августе).

В сентябре отмечалось сокращение грузооборота транспорта (-7,2% г/г и после -4,1% г/г в августе). Основное падение за счёт трубопроводного транспорта (-12,6% г/г после -9,3% г/г в августе). Без его учёта грузооборот в сентябре сократился на -2,7% г/г после роста на +0,3% г/г месяцем ранее за счёт железнодорожного транспорта.

Объём оптовой торговли в сентябре сократился на -22,2% г/г после -20,3% г/г в августе (по ОКВЭД оптовой торговли учитывается в том числе торговля газом).

В сфере общественного питания отмечается улучшение динамики +3,3% г/г в сентябре после +1,3% г/г месяцем ранее. Сохранился прирост платных услуг населению: +0,6% г/г после +3,5% г/г. Динамика оборота розничной торговли составила -9,8% г/г после -8,8% г/г в августе.

Ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы (по методологии МОТ) составил в сентябре 3,9% после 3,8% в августе.

Последние данные по заработным платам за август показывают продолжение роста. Номинальная заработная плата выросла в августе до +12,9% г/г после +11,4% г/г в июле. Реальная заработная плата составила -1,2% г/г после -3,2% г/г в июле. Улучшение связано как с ростом номинальной заработной платы, так и с замедлением инфляции.

Реальные денежные доходы населения, по оценке Росстата, в 3 квартале 2022 года снизились на -2,4% г/г (-1,9% г/г кварталом ранее), в том числе за счёт высокой базы 3 квартала 2021 года в связи с единовременными выплатами семьям с детьми.

Относительно невысокий спрос в экономике отразился в показателях инфляции. Индекс потребительских цен в пересчёте на годовые темпы роста составил в сентябре +0,6% и оставался существенно ниже целевого уровня Банка России.

Таблица 19. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-сен.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Экономическая активность																		
ВВП	-2,0[1]	-4,4[1]	-5,0	-4,0[1]	-4,3[1]	-4,1	-5,0[1]	-4,5[1]	-2,7[1]	3,5	1,4[1]	4,2[1]	5,7[1]	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3
Сельское хозяйство	3,2	3,2	3,7	3,1	0,8	2,8	2,1	2,2	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,4	7,1	-9,4	0,1	0,3
Строительство	5,2	6,6[1]	5,8	7,4	6,6	3,8	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,6	6,4	3,7	10,6	2,9
Розничная торговля	-5,5	-9,1	-9,8	-8,8	-8,7	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8
Оптовая торговля	-12,6	-22,6	-22,2	-20,3	-20,3	-19,2	-18,2	-19,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9	2,1	2,8	16,9	4,9
Платные услуги населению	3,7	1,7	0,6	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,8	7,6	4,0	8,2	11,6	16,7	12,6	16,4	83,2	-3,2
Общественное питание	2,3	1,9	3,3	1,3	0,9	-2,1	-0,8	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,6	11,3	26,7	18,9	23,8	108,0	-1,7
Грузооборот транспорта	-1,8	-8,6	-7,2	-4,1	-6,2	-3,0	-6,0	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6	4,8	7,0	10,2	0,5
Инвестиции в основной капитал	-		-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7	7,6	7,9	11,0	3,3
Промышленное производство	0,4	-1,3	-3,1	-0,1	-0,8	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	6,4	8,0	6,4	7,9	7,1	11,1	-0,3
Добыча полезных ископаемых	1,9	0,0	-1,6	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
Обрабатывающие производства	-0,5	-2,0	-4,0	-0,6	-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
Индекс потребительских цен	14,3	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,8	16,7	9,2	8,7	8,4	8,3	8,9	6,0	5,6
Рынок труда и доходы населения																		
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,9[1]			-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-8,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,9	2,8	2,0	5,6	1,6
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7[1]			12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,9	11,3	9,0	11,8	7,2
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7[1]	-2,4[1]		-	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1	-3,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7[1]	-3,4[1]		-	-	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,6	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,8	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,0	0,5	0,3	0,9	0,4
млн чел.	74,9	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,6	75,6	75,3	75,0
млн чел. (SA)	75,0	74,8	74,7	75,0	74,8	75,0	75,0	75,0	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-	75,2	75,3	75,4	75,5
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,0	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,8	2,4	2,6	2,0	-0,6
млн чел.	71,9	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,8	71,4	71,7	71,8	71,7	72,3	72,2	71,9	70,9
млн чел. (SA)	72,0	71,9	71,7	72,0	71,9	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	71,9	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7	71,4
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,2	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,0	-23,6	-16,0	-29,2	-29,7	-18,7	21,4
млн чел.	3,0	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,0	3,2	3,4	3,7	4,2
млн чел. (SA)	3,0	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,8	4,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,1	60,0	60,3	60,2	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-	59,6	59,6	59,3	58,9
Уровень безработицы в % к рабочей силе	4,0	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,0	4,3	4,4	4,9	5,6
SA	4,0	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,3	-	4,3	4,5	5,0	5,5

Источник информации: РОССТАТ, расчеты МЭР РФ

Динамика промышленного производства[8]

Промышленное производство в сентябре показало рост на +0,5% м/м относительно предыдущего месяца за счёт положительной динамики в обрабатывающей промышленности (+0,8% м/м). В годовом выражении динамика промышленного производства составила -3,1% г/г. В целом за 3 квартал 2022 года индекс промышленного производства в годовом выражении улучшился: -1,3% г/г после -2,5% г/г во 2 квартале. Наиболее заметный рост был в машиностроительном комплексе (+9,0% м/м и +14,6% м/м месяцем ранее) за счёт увеличения выпуска компьютеров и электроники (+29,7% м/м после +3,4% м/м в августе) и электрооборудования (+9,1% м/м после +7,6% м/м в августе). Положительный вклад внёс и металлургический комплекс (+0,2% м/м после -0,2% м/м в августе) за счёт роста производства готовых металлических изделий (+9,4% м/м после -19,2% м/м в предыдущем месяце). Продолжается рост в пищевой промышленности в месячном выражении (+2,8% м/м после +3,5% м/м) и к уровню прошлого года (+2,2% г/г после -2,2% г/г в августе).

[8] Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/7501737be315a121b04134f4d25e26aa/2022_11_02.pdf

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, снизился на -1,1% к предыдущему месяцу. Цены снижались в пищевой промышленности, химии, металлургии, деревообработке, производстве строительных материалов, производстве товаров потребительского назначения. Год к году индекс цен производителей в сентябре замедлил рост до +4,7% после +5,5% месяцем ранее.

Таблица 20. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-сен.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021
Промышленное производство	**0,4**	**-1,3**	**-3,1**	**-0,1**	**-0,5**	**-2,5**	**-2,4**	**-2,4**	**-2,6**	**5,1**	**2,3**	**5,4**	**8,0**	**6,4**
Добыча полезных ископаемых	**1,9**	**0,0**	**-1,8**	**1,0**	**0,9**	**-1,2**	**1,4**	**-2,2**	**-2,8**	**7,3**	**6,6**	**7,4**	**7,8**	**4,2**
добыча угля	-2,5	-3,7	-2,3	-2,2	-6,7	-3,6	0,1	-3,7	-7,3	-0,3	-4,4	2,2	2,8	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	1,7	-0,1	-2,2	1,0	1,0	-2,1	0,4	-2,9	-3,5	7,4	7,1	8,1	7,3	2,6
добыча металлических руд	-3,8	-7,7	-6,5	-7,5	-9,0	-3,2	-4,1	-4,3	-2,2	0,7	-1,2	1,0	1,9	1,1
добыча прочих полезных ископаемых	5,8	4,6	-1,8	10,3	5,8	9,8	19,8	0,1	5,7	3,4	11,3	-8,0	7,6	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	9,7	6,6	5,4	5,0	9,7	9,2	6,1	7,5	5,1	20,0	14,3	17,2	22	9,0
Обрабатывающие производства	**-0,5**	**-2,0**	**-4,0**	**-0,8**	**-1,1**	**-3,8**	**-4,7**	**-3,5**	**-3,0**	**4,7**	**-0,7**	**6,2**	**10,0**	**7,3**
пищевая промышленность	**0,5**	**-1,2**	**2,2**	**-2,2**	**-3,5**	**-1,0**	**-0,3**	**-0,9**	**-1,6**	**4,0**	**1,6**	**4,4**	**6,6**	**4,9**
в т.ч.														
пищевые продукты	0,4	-1,3	1,8	-2,3	-3,6	-0,6	0,7	-0,6	-1,7	3,5	1,3	4,2	5,3	4,2
напитки	4,1	1,3	4,1	1,5	-1,2	2,8	2,8	3,0	2,6	9,7	7,5	6,3	17,2	9,5
табачные изделия	-11,4	-6,5	4,1	-12,2	-10,1	-22,7	-32,0	-21,9	-14,3	-4,9	-12,2	1,7	-2,9	2,3
легкая промышленность	**-3,7**	**-2,9**	**-2,7**	**-1,8**	**-4,2**	**-6,7**	**-6,8**	**-4,8**	**-8,2**	**-1,1**	**-0,9**	**-2,8**	**0,7**	**11,0**
в т.ч.														
текстильные изделия	-9,9	-12,8	-12,6	-11,1	-14,6	-10,3	-12,0	-8,6	-10,2	-6,6	-8,8	-10,1	0,3	13,1
одежда	-0,7	3,9	5,6	2,9	3,2	-5,7	-4,9	-3,6	-8,2	0,1	2,3	-1,3	-1,2	7,6
кожа и изделия из нее	-0,1	-3,4	-7,3	2,7	-5,4	-2,7	-2,3	-0,8	-4,5	6,3	5,4	6,9	7,0	16,6
деревообрабатывающий комплекс	**-1,5**	**-7,2**	**-6,9**	**-6,6**	**-8,0**	**-3,1**	**-4,8**	**-4,3**	**-0,3**	**6,8**	**2,2**	**8,1**	**10,6**	**10,4**
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	-9,6	-19,9	-19,8	-19,5	-20,4	-10,3	-14,5	-11,2	-5,3	2,9	-1,2	6,7	4,0	11,6
бумага и бумажные изделия	1,3	0,8	2,1	1,1	-0,9	-3,1	-1,5	-4,5	-3,4	7,0	0,2	7,6	13,3	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	10,6	0,4	-2,6	2,4	1,6	16,3	10,3	15,1	23,9	17,0	18,1	13,9	19,4	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	**-0,6**	**0,8**	**-0,1**	**-1,1**	**3,6**	**-5,5**	**-0,7**	**-5,5**	**-10,2**	**2,9**	**-5,1**	**5,5**	**8,9**	**3,6**
химический комплекс	**0,8**	**-1,7**	**-1,9**	**-1,3**	**-1,8**	**-1,7**	**-3,7**	**-0,6**	**-0,8**	**5,9**	**5,6**	**9,1**	**3,4**	**8,5**
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	-3,2	-4,6	-4,9	-4,3	-4,5	-6,9	-7,7	-5,6	-7,3	1,9	-1,9	5,3	2,6	6,8
лекарственные средства и медицинские материалы	21,5	14,4	11,9	14,3	17,5	25,7	15,8	30,0	31,7	24,1	41,7	28,5	2,3	13,9
резиновые и пластмассовые изделия	-0,6	-3,7	-1,5	-2,5	-7,1	-3,9	-4,0	-6,2	-1,6	7,0	5,7	8,3	7,3	10,7
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**2,8**	**-1,7**	**-4,1**	**-0,7**	**-0,4**	**2,2**	**1,9**	**1,4**	**3,5**	**11,2**	**8,1**	**13,6**	**12,7**	**9,2**
металлургический комплекс	**1,1**	**3,0**	**-3,1**	**7,0**	**6,3**	**-3,7**	**-8,8**	**-4,5**	**3,0**	**4,6**	**0,5**	**0,9**	**17,1**	**3,7**
в т.ч.														
металлургия	0,4	0,1	-2,4	4,1	-1,3	-1,9	-6,0	-2,2	2,8	3,2	1,9	3,9	4	1,9
готовые металлические изделия	3,5	12,1	-5,4	16,0	29,8	-9,3	-17,5	-11,5	3,8	9,1	-3,8	-8,2	57,5	9,4
машиностроительный комплекс	**-7,1**	**-12,4**	**-14,8**	**-8,2**	**-12,9**	**-10,6**	**-13,2**	**-7,9**	**-9,9**	**3,1**	**-7,5**	**9,3**	**14,6**	**11,5**
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	4,6	-0,1	3,0	-0,9	-3,2	5,2	-12,2	28,4	6,1	10,3	12,8	1,8	16,8	9,5
электрооборудование	-4,1	-4,4	-4,5	0,9	-9,5	-7,6	-3,4	-10,9	-8,8	-0,1	-9,6	1,6	12,8	7,4
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	5,0	-3,7	-6,8	9,1	-12,7	2,8	-3,9	0,6	11,2	18,9	13,8	19,1	26,5	16,9
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-43,3	-51,4	-51,8	-42,9	-58,1	-62,9	-62,2	-65,8	-61,2	-14,4	-45,5	1,6	15	14,7
прочие транспортные средства и оборудование	-4,0	-8,2	-16,1	-7,2	2,4	-2,8	3,9	-7,8	-5,9	-0,1	-12,8	16,6	7,5	10,0
прочие производства	**-3,0**	**-10,7**	**-16,2**	**-7,9**	**-6,6**	**1,4**	**-0,9**	**-1,1**	**0,6**	**4,5**	**-4,0**	**6,7**	**12,3**	**4,4**
в т.ч.														
мебель	-0,9	-9,1	-6,2	-10,7	-10,5	1,2	-7,8	2,3	3,3	8,6	5,6	16,8	2,0	17,7
прочие готовые изделия	-1,9	-9,2	-6,4	-6,8	-12,8	-1,1	-0,5	-8,1	-3,4	9,1	6,2	7,3	14,6	7,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,6	-11,3	-20,0	-7,2	-4,8	1,8	0,6	-0,7	0,6	2,9	-7,8	4,4	14,2	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**0,3**	**-0,2**	**-1,5**	**1,6**	**-0,5**	**2,1**	**-0,2**	**4,3**	**2,1**	**-0,7**	**1,4**	**-4,8**	**1,1**	**7,0**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-5,5**	**-10,4**	**-7,5**	**-9,0**	**-14,9**	**-9,2**	**-15,7**	**-4,2**	**-7,5**	**4,4**	**8,3**	**4,8**	**-0,3**	**17,8**

Источник информации: РОССТАТ, расчеты МЭР РФ

Инфляция[9]

В октябре 2022 года на потребительском рынке инфляция в помесячном выражении составила 0,18% м/м. В годовом выражении инфляция продолжила замедляться – до 12,63% г/г. Основной вклад в инфляцию в октябре внес возобновившийся рост цен на продовольственные товары (0,28% м/м после дефляции, наблюдавшейся с июня по сентябрь) из-за сезонного удорожания плодоовощной продукции (+3,45%). На остальное продовольствие цены, напротив, снизились (-0,05%). Сдерживающие влияние на инфляцию в октябре оказало замедление роста цен в сегменте услуг (до 0,24% м/м) и непродовольственных товаров (0,04% м/м). На первой неделе ноября (с 1 по 7 ноября) инфляция составила 0,01%. В годовом выражении

[9] Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/7eb493da4a0a69b94fe59b4140a53d5f/09112022.pdf

темпы роста цен продолжили снижаться и по состоянию на 7 ноября составили 12,52% г/г. На отчетной неделе снизились темпы роста цен на продовольственные товары (0,13%), вследствие замедления удорожания плодоовощной продукции. В других секторах потребительского рынка цены снизились: в сегменте непродовольственных товаров на -0,06%, в туристических и регулируемых услугах – на -0,13%.

Потребительская инфляция в октябре

1. Инфляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в октябре 2022 г. составила 0,18% м/м (сентябрь 2022 г.: 0,05% м/м), с исключением сезонного фактора – рост замедлился до 0,11% м/м SA[10] (0,23% м/м SA месяцем ранее). За годовой период цены выросли на 12,63% г/г (в сентябре 2022 г.: 13,68% г/г).
2. В сегменте продовольственных товаров цены выросли на 0,28% м/м после снижения на -0,38% м/м в сентябре (с исключением сезонного фактора: наблюдалась дефляция -0,03% м/м SA после роста на 0,08% м/м SA месяцем ранее). Сезонно возобновился рост цен на плодоовощную продукцию (+3,45% м/м) после дефляции с апреля по сентябрь. На продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции напротив зафиксирована дефляция (-0,05% м/м после роста в сентябре на +0,03% м/м). Продолжилось снижение цен на мясопродукты, масло подсолнечное, сахар, муку, макаронные и крупяные изделия, замедлился рост цен на хлеб и хлебобулочные изделия.
3. В сегменте непродовольственных товаров в октябре цены практически не росли (0,04% м/м после 0,15% м/м в сентябре), с исключением сезонного фактора зафиксирована дефляция -0,12% м/м SA после роста на 0,04% м/м SA. На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции цены незначительно снизились (-0,01% м/м) после роста на 0,11% в сентябре. В октябре продолжили дешеветь отдельные товары длительного пользования (электротовары и другие бытовые приборы, персональные компьютеры и средства связи, легковые автомобили), а также строительные материалы, замедлился рост цен на одежду, моющие и чистящие средства.
4. В секторе услуг инфляция в октябре замедлилась до 0,24% после 0,51% м/м в сентябре, с исключением сезонного фактора – рост на 0,63% м/м SA после 0,70% м/м SA месяцем ранее. В октябре снизились цены на услуги, связанные с туризмом: услуги гостиниц, санаторно-оздоровительные, услуги зарубежного туризма, воздушного и железнодорожного транспорта.

Потребительская инфляция с 1 по 7 ноября

1. За неделю с 1 по 7 ноября инфляция составила 0,01%.
2. В секторе продовольственных товаров рост цен замедлился (0,13% после 0,17% неделей ранее) при уменьшении темпов сезонного удорожания плодоовощной продукции (1,32% после 1,68%). На остальные продукты питания цены практически стабильны третью неделю подряд (0,00%). Снизились цены на продукцию из растительного сырья (сахар, муку, макаронные и крупяные изделия, хлеб и хлебобулочные изделия, масло подсолнечное).
3. В сегменте непродовольственных товаров цены снизились на -0,06% (неделей ранее рост цен составил 0,01%). Выросли темпы снижения цен на электро- и бытовые приборы, продолжили дешеветь строительные материалы, возобновилось снижение цен на одежду и обувь, моющие и чистящие средства. На легковые автомобили цены на отчетной неделе практически не изменились (-0,01% неделей ранее рост на +0,01%).
4. В сегменте регулируемых и туристических услуг на отчетной неделе зафиксирована дефляция (-0,13% после роста на 0,04% неделей ранее) при возобновлении снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы (-2,14% после роста на +1,17%), а также ускорении дефляции на услуги гостиниц и санаториев.

Мировые рынки

5. В октябре индекс продовольственных цен ФАО почти не изменился относительно сентября на фоне разнонаправленной динамики цен отдельных товаров и на 2,0% превысил свое прошлогоднее значение (-1,2% м/м и +5,2% г/г в сентябре). По сравнению с сентябрем подорожали зерновые (+3,0%). С другой стороны, подешевели молочная продукция (-1,7%), растительные масла (-1,6%), мясо (-1,4%) и сахар (-0,6%). На неделе с 1 по 7 ноября на мировых рынках продовольствия цены продолжали варьироваться в широком диапазоне от -6,3% до +4,0% (от -4,0% до +6,4% неделей ранее). В годовом выражении в ноябре они выросли на 5,7% г/г.

На отчетной неделе начали расти котировки сахара-сырца (+1,4%) и свинины (+2,2%) после снижения на прошлой неделе. Продолжили дорожать соевое (+4,0%) и пальмовое (+0,9%) масла, а также говядина (+1,0%). При этом стабилизировалась стоимость соевых бобов и снизились цены на зерновые: пшеницу в США (-6,3%) и Франции (-4,7%), а также кукурузу (-3,2%).

[10] С устранением сезонности (Seasonally Adjusted).

6. На мировом рынке удобрений цены впервые выросли после длительного снижения (+3,8% после -1,6% на предыдущей неделе) за счет смешанных (+2,3%) и азотных удобрений (+5,2%). В годовом выражении в ноябре цены на удобрения снизились на 20,1% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов не было единого тренда: от -1,8% до +6,7% (от -9,1% до +1,2% неделей ранее). Подорожали железная руда (+6,7%) и стальной прокат (+1,7%). Снизились цены арматуры (-0,6%) после роста на прошлой неделе и лома черных металлов (-1,8%). В годовом выражении в ноябре черные металлы подешевели на 18,7% г/г. На рынке цветных металлов цены росли (+2,3% после -1,0% на предыдущей неделе). Подорожали алюминий (+4,2%) и медь (+3,4%). Цены на никель продолжили снижение (-0,9%) вторую неделю подряд. Относительно прошлогоднего уровня в ноябре стоимость цветных металлов сократилась на 3,7% г/г.

Таблица 21. Потребительская инфляция в октябре 2022 (РОССТАТ, оценки Минэкономразвития России)

	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май.22	2020	2019
Инфляция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,63	13,68	14,30	15,10	15,90	17,10	4,91	3,04
в % к предыдущему месяцу	0,18	0,05	-0,52	-0,39	-0,35	0,12	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,11	0,23	-0,01	-0,09	-0,18	0,17	-	-
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,08	14,20	15,77	16,76	17,98	20,05	6,69	2,58
в % к предыдущему месяцу	0,28	-0,38	-1,36	-1,53	-1,10	0,60	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,03	0,08	-0,14	-0,82	-0,60	0,52	-	-
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,10	14,94	15,51	16,50	17,92	19,20	4,79	2,95
в % к предыдущему месяцу	0,04	0,15	-0,05	-0,44	-0,41	-0,09	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,12	0,04	-0,02	-0,28	-0,26	0,03	-	-
Услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	11,27	11,01	10,45	10,75	10,17	10,03	2,70	3,75
в % к предыдущему месяцу	0,24	0,51	0,05	1,41	0,88	-0,32	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,63	0,70	0,17	1,01	0,59	-0,14	-	-
Базовая инфляция (Росстат)								
в % к соотв. периоду предыдущего года	16,16	17,11	17,71	18,40	19,18	19,87	4,21	3,13
в % к предыдущему месяцу	0,03	0,30	0,00	-0,18	0,18	0,40	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,16	0,35	0,28	0,20	0,27	0,37	-	-

Источник информации: РОССТАТ

Таблица 22. Мировые цены с 01 по 07 ноября

	2022 г.									
	с начала ноября	07.11.2022	01.11.2022	1 - 7 ноя	25 - 31 окт	ноябрь (с нач. года)	ноябрь (г/г)	ноябрь (м/м)	октябрь (м/м)	21/20
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-4,1	**311**	332	-6,3	5,7	9,7	5,9	-1,7	1,3	27,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	-3,3	**337**	353	-4,7	3,8	6,3	0,7	-0,5	2,4	26,9
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-2,9	**266**	275	-3,2	0,8	13,9	19,7	-0,2	0,6	60,8
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	0,7	**531**	533	-0,4	0,6	6,8	4,8	-0,4	-3,5	25,4
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	4,0	**412**	400	1,4	-0,8	-1,1	-5,8	1,5	0,9	38,6
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	2,2	**533**	532	0,2	2,7	9,1	17,5	5,3	-3,3	44,4
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	4,3	**1683**	1618	4,0	1,3	35,6	28,2	8,9	7,5	65,1
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	1,2	**686**	674	1,8	2,9	-14,4	-16,5	5,6	6,1	66,9
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	2,2	**1145**	1135	0,8	6,4	-12,3	-15,5	12,6	-3,3	69,8
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	0,3	**3967**	3929	1,0	1,6	7,8	12,5	2,1	-2,5	10,8
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	2,5	**1919**	1878	2,2	-4,0	6,8	11,6	-6,2	-3,4	53,3
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,1	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	2,0	14,9
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	0,8	**655**	640	2,3	-0,8	-9,5	-13,5	-3,9	-10,8	92,1
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	3,0	**609**	575	5,2	-2,5	-20,9	-26,7	-5,3	-5,0	113,9
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Далянь), долл./т	7,5	**90**	85	6,7	-9,1	-15,0	-1,0	-8,4	-8,8	45,7
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	-4,8	**349**	356	-1,8	0,4	-25,4	-28,9	-4,2	-2,7	63,0
Арматура (фьючерс LME), долл./т	-6,7	**633**	637	-0,6	1,2	-9,5	-12,5	-6,8	3,8	53,9
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	-2,0	**537**	528	1,7	-0,1	-29,7	-32,5	-4,2	-4,3	72,0
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	5,2	**2337**	2243	4,2	0,3	-16,8	-12,5	2,5	-1,1	43,5
Медь (фьючерс LME), долл./т	6,2	**7915**	7652	3,4	-1,0	-16,6	-17,9	4,0	-1,7	50,2
Никель (фьючерс LME), долл./т	7,3	**23395**	23600	-0,9	-2,3	12,7	19,3	7,1	-1,6	33,3

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

8.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ ЯНВАРЬ-ИЮЛЬ 2022 ГОДА[11]

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 %), рыбопереработка (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-Суйфэньхэ 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-порфировом 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 – июнь 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 %).

[11]Источник информации: https://minec.khabkrai.ru/Deyatelnost/O-socialno-ekonomicheskom-razvitii-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 %.

8.1.3. 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»[12] от 28.09.2022 г. Прогнозные значения основных макроэкономических показателей приводятся в таблице ниже.

Таблица 23. 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
Продукция 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

[12]Источник 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
Ненефтегазовый 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 экспорт						
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/

8.1.4. Выводы

- В сентябре рост ВВП ускорился в помесячном выражении до +2,1% м/м после +1,8% м/м в августе. Вместе с тем на фоне высокой базы сентября прошлого года динамика в годовом выражении составила -5,0% г/г, в целом за 3 квартал -4,4% г/г. Динамика ВВП близка к прогнозной траектории и по итогам 2022 года составит -2,9%.
- Промышленное производство в сентябре показало рост на +0,5% м/м относительно предыдущего месяца за счёт положительной динамики в обрабатывающей промышленности (+0,8% м/м). В годовом выражении динамика промышленного производства составила -3,1% г/г. В целом за 3 квартал 2022 года индекс промышленного производства в годовом выражении улучшился: -1,3% г/г после -2,5% г/г во 2 квартале.

- Объём работ в строительстве в сентябре вырос как в помесячном (+9,3% м/м после +2,6% м/м ранее), так и в годовом выражении (+5,8% г/г после +7,4% г/г в августе).
- Индекс потребительских цен в пересчёте на годовые темпы роста составил в сентябре +0,6% и оставался существенно ниже целевого уровня Банка России.
- 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.

8.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.2.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

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

4. недвижимость социально-культурного назначения:

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

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

8.2.2. Цены на жильё в Хабаровском крае на октябрь 2022 г.[13]

В октябре хабаровский рынок жилья сохранил восходящий тренд. Средняя стоимость квадратного метра за этот месяц выросла на 0,3 % и составила 120 115,88 рубля.

Этот темп роста несколько ниже средних многолетних показателей (1,64%), но вполне объясним из-за ситуации в стране, где проводилась частичная мобилизация, сокращался горизонт планирования у многих наиболее трудоспособных семей и продолжался рост инфляционных показателей.

Наиболее ярко ситуации на рынке отразилась на стоимости квадратных метров жилья в городе. Они серьезно дорожали лишь в наиболее востребованных сегментах рынка: у однокомнатных квартир - на 1,5 %, у «хрущевок» — на 3 %, у квартир улучшенной планировки — на 2,4 %.

К концу октября самые дорогие квадратные метры в городе предлагались на продажу у «однушек» новой планировки в центре города по средней цене 172 759 рублей. Рекорд у однокомнатной квартиры в 16-этажном доме на улице Ленина по цене почти 319 тысяч рублей.

Значительно снизились цены на квадратные метры у трехкомнатного жилья в новых домах в центре города (–10 %) и в средней отдаленности (–1,8 %), а также у двухкомнатных квартир новой планировки в средней отдаленности (–8%), ближе к центру города (–2,6%) и на окраинах (–1,6%).

Самые дешевые «квадраты» в октябре предлагались на продажу в сегменте трехкомнатных «сталинок» на окраинах по средней цене 61 618 рублей. А самые доступные были предложены на продажу у трехкомнатной «сталинки» на Пятой площадке по цене чуть выше 19 тысяч рублей за каждый из 65 метров этой квартиры.

Цены на хабаровские квартиры в октябре преподнесли небольшой сюрприз. Если медианная цена, как более объективная, выросла на 1,9 %, то средняя, показатель которой может зависеть буквально от нескольких квартир, стала ниже на 1,5 %.

В октябре медианная цена выросла на 100 тысяч и составила 5 миллионов 300 тысяч рублей. Наиболее значительно за месяц в городе выросли цены на однокомнатные квартиры (4,4 %). И главную роль в этом сыграли помещения с новой планировкой: в центре города за них стали запрашивать больше, чем в сентябре, на 14,7 %, на окраинах — на 4,2 %, а в средней отдаленности — на 0,9 %.

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

Есть несколько предложений в городе с ценой более 20 миллионов рублей и даже одно за 36 миллионов за 4-комнатную квартиру. Но рекордно высокая цена (67 миллионов рублей) запрашивалась в городе за 5-комнатную квартиру в 22-этажном доме на улице Дикопольцева.

Сдержали более активный рост цен на квартиры и даже повлияли на средний показатель двухкомнатные квартиры новой планировки по всему городу, которые составили 36 % от всех предложений новых квартир. Цены на них ушли вниз: на окраинах — на 9,5 %, в средней отдаленности — на 5,9 %, ближе к центру — на 2,2 % и в центре города — на 0,5 %.

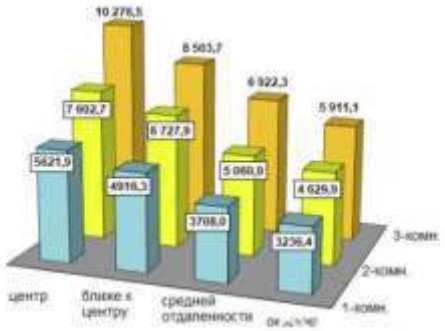
Этот сегмент рынка является его сердцевиной и менее привлекателен, так как более состоятельные покупатели присматривают большие квартиры в новых домах, а те из них, которые располагают

[13] https://www.dvnovosti.ru/khab/2022/11/07/147969/

минимальными финансовыми средствами, включая ипотечные кредиты, вынуждены ориентироваться на квартиры или старых планировок, или на новые, но однокомнатные, да еще и на окраинах.

А если остро стоит вопрос о крыше над головой, то приходится ориентироваться вообще на самые низкие цены. В октябре это были однокомнатные «сталинки» на окраинах города (не считая малосемеек). Средняя цена в этом сегменте рынка составила 2 миллиона 826 тысяч рублей.

Рисунок 2. Средняя стоимость квартир на 31.10.2022



В ближайшие месяцы в городе продолжится рост цен на жилье. И причин этому несколько. Традиционно осенью рынок жилья в городе растет. По многолетним наблюдениям в ноябре средний рост стоимости квадратного метра составил 1,15 %, а в декабре — 1,84 %. Продолжится влияние правительственных программ по поддержке жилищного строительства: льготные ипотеки различным категориям граждан, ликвидация аварийного жилья, ускоренное строительство в районах Дальнего Востока и другие. В этом году свое влияние продолжит оказывать инфляция, которая по итогам года может превысить 10 %. Скажется частичная мобилизация с финансовой поддержкой мобилизованных, санкции со стороны наших заклятых «друзей», развитие производства для импортозамещения, привлечение для этого дополнительных трудовых ресурсов из западных областей страны и многое другое.

8.2.3. Анализ фактических данных

Анализ цен предложений на трехкомнатные квартиры в рп. Солнечный, Хабаровского края в ноябре 2022 года

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

Таблица 24. Анализ цены предложений по продаже трехкомнатных 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	4/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, Парковая ул., д.5Б	https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy/kvartiry/3-k._kvartira_59m_45et._2638588688	59,00	1 700 000	28 814
3	Кирпич	5/5	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Строителей, 11	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/273409921/	57,80	1 700 000	29 412
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	1 700 000	28 716
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
7	Кирпич	3/5	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	1 470 000	24 257
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	1/4	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Лесная, д.8А	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/273453428/	60,2	1 500 000	24 917

№ п/п	Мате-риал стен	Этаж	Местоположение	Источник информации	Площадь помеще-ния, кв. м	Цена за объект, руб.	Цена за кв. м, руб.
Нижняя граница							24 257
Верхняя граница							34 602
Среднее значение							28 676
Медиана							28 765

Источник информации: Расчеты Оценщика

Как показал анализ, стоимость предложения продажи вторичной недвижимости (жилых трехкомнатных квартир) в рп. Солнечный варьируется от 24 257 до 34 602 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 28 676 руб. /кв. м. Далее в расчетах будет использована часть подобранных оферт, как наиболее сопоставимая по своим основным количественным и качественным характеристикам с объектом оценки.

Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки

Таблица 25. Основные характеристики рынка жилой недвижимости в Хабаровском крае (ФСО 7 п. 11)

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	Рынок Хабаровского края демонстрирует рост цен на жилые квартиры
Спрос	Сокращение спроса
Предложение	Ограниченное предложение однокомнатных квартир. Достаточное предложение двух- и трёхкомнатных квартир
Ликвидность	Средняя
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Присутствуют незначительные колебания
Емкость рынка	Незначительная
Цена предложения в рп. Солнечный на трехкомнатные жилые квартиры в ноябре 2022 г., руб./кв. м	Диапазон цены продажи трехкомнатных жилых квартир в рп. Солнечный в ноябре 2022 г. по данным сайтов (www.domofond.ru, https://habarovsk.cian.ru/ и др.) составила от 24 257 до 34 602 руб./кв. м.

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

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

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

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

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

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

Условия рынка (скидки к ценам предложений).

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

Корректировка на торг определена на основании данных, представленных на портале Statrielt на 01.07.2022 г.[14]

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-zdanij-i-pomeshchenij/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.statrielt.ru/), проведенного за истёкший 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 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).

[14]Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/

Таблица 26. Ценообразующие факторы. Квартиры. Массовое жилье советской постройки

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

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

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

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

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

8.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

Для того, чтобы сохранить свое конкурентоспособное положение, или по другим причинам предприятие может принять решение не использовать активно приобретенный нефинансовый актив или не

использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом. Например, так может обстоять дело с приобретенным нематериальным активом, который предприятие планирует использовать с определенной защитой, предотвращая его использование другими лицами. Тем не менее предприятие должно оценивать справедливую стоимость нефинансового актива, принимая допущение о его лучшем и наиболее эффективном использовании участниками рынка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ГЛАВА 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- сравнительный (рыночный) подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

Затратный подход: Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

Доходный подход: Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки

денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.

Рыночный подход: Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Каждый из указанных основных подходов к оценке может быть реализован в форме различных методов своего применения.

9.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ДОХОДОВ)

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки включают, например, следующее:

(a) методы оценки по приведенной стоимости;

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

(c) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Компоненты оценки по приведенной стоимости

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

(a) оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства.

(b) ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств.

(c) временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения).

(d) цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск).

(e) другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах.

(f) в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, определяет доходный подход как «совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод».

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, основывается на принципе ожидания, который гласит, что типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходы от его коммерческого использования. То есть, справедливая стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования помещения с учетом в перспективе ее перепродажи (реверсии).

На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, т.е. время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости. Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления. После чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевом относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина реверсии. На последнем этапе спрогнозированные

доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.
Прямая капитализация используется, если доход от объекта оценки стабилен (равномерно возрастает, снижается или остается на неизменном уровне) в долгосрочном периоде. Величина стоимости определяется по методу прямой капитализации с использованием только двух переменных: спрогнозированной величины чистого годового дохода и соответствующей ставки капитализации. Таким образом, стоимость определяется делением спрогнозированного годового дохода на рыночное значение ставки капитализации, которая или выявляется на основе ретроспективной или текущей информации о продажах и арендных соглашениях, или рассчитывается на условиях компенсации изменения стоимости первоначального капитала за период владения.
Второй метод, используемый в рамках доходного подхода - метод дисконтированных денежных потоков - определяет стоимость недвижимости как сумму текущих стоимостей будущих доходов путем раздельного дисконта каждого из периодических доходов и спрогнозированной будущей стоимости недвижимости. При этих расчетах используется ставка дисконта, в качестве которой применяется соответствующая ставка дохода на капитал, иначе называемая нормой прибыли или нормой отдачи. Метод дисконтированных денежных потоков позволяет учесть неравномерные колебания доходов и расходов во времени.

Применимость доходного подхода и выбор метода оценки

Доходный подход опирается на такие принципы оценки, как принцип ожидания и принцип полезности, в соответствии с которыми справедливая стоимость объекта оценки отражает все будущие выгоды, получаемые собственником от владения этим объектом.
Несмотря на существующий развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет собрать достаточное количество достоверной информации о размерах арендной платы и операционных расходов по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным, поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

9.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ЗАТРАТ)

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения). С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.
Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, определяет затратный подход как «совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения».
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.[15] 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.

9.4. 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 "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, определяет сравнительный подход как «совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового

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

равновесия и замещения».
Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.
Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель разумный покупатель не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке самого дешевого объекта аналогичного качества и полезности.
Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), исходя из данных о недавно совершенных сделках купли-продажи или данных о ценах предложений (публичных оферт) с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.
При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.
При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения метода корректировок Оценщиком были предприняты следующие шаги:

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

Применимость сравнительного подхода
Анализ рыночной информации позволяет Оценщику сделать вывод о том, что исследуемый сегмент рынка достаточно развит, имеется возможность отобрать для расчетов репрезентативную выборку объектов сравнения, идентичных или близких по основным ценообразующим факторам и выполнить основную задачу, поставленную перед Оценщиком: установить справедливую стоимость объекта оценки.
Вывод. Целью оценки является определение справедливой стоимости. Оценщик, располагая необходимой информацией для определения справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом, который позволяет получить надежные и достоверные результаты, счел возможным отказаться от всех остальных в пользу последнего, как наиболее адекватно отражающего на дату оценки конъюнктуру рынка и мотивацию типичного продавца и покупателя.

9.5. 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 10. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. 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 27. Характеристики сопоставимых объектов (трехкомнатные 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://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy/kvartiry/3-k._kvartira_59m_45et._2638588688	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/273409921/	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. +7 914 200-22-39	тел. +7 914 202-99-35	тел.+7(984) 290-13-92	тел. 8-984-280-28-03
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.11	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, Парковая ул., д.5Б	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Строителей, 11	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	Кирпич	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	Смежно-изолированные	Смежно-изолированные	Смежно-изолированные	Изолированные
Общая площадь квартиры, кв. м	62,80	59,00	57,80	60,00	59,20
Общая площадь кухни, кв. м	5,90	8,00	6,00	6,00	5,90
Наличие балкона/лоджии	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Нет
Тип санузла	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	3/5	4/5	5/5	2/5	1/4
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Есть	Нет	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	1 700 000	1 700 000	1 800 000	1 700 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	27 866	28 814	29 412	30 000	28 716

Источник информации: Расчеты Оценщика

Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам и соответствуют оцениваемому объекту, что не требует введения корректировки на переданные права на Объект. В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы цены предложения, поэтому корректировок на время продажи, условия продажи и финансирования сделки также не требуется.

Определение скорректированных стоимостей 1 кв. м общей площади сопоставимых объектов с учетом их параметров осуществляется следующим образом:

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

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

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

$П_i.....{}_n$– процентные поправки по i – му элементу сравнения.

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

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

В расчёте Оценщиком были учтены следующие поправки.

Корректировка на местоположение. Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Поправка на местоположение вводится в том случае, когда, по мнению Специалистов, характеристика по данному элементу сравнения существенно различается у объекта оценки и у сопоставимого объекта. В нашем случае поправка не вводится, т.к. 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.[16]

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.07.2022

[illegible]

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам: А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 75 кв.м.	0,88	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	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93

[illegible]

[16]Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/

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

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 28. 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	1,23	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 трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7

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

Корректировка на 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 29. Значение коэффициентов корректировок на материал стен жилого дома, данные, усредненные по городам России

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

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

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

У оцениваемой квартиры материал стен жилого дома – панель. Материал стен объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 кирпич, корректировка составит: 0,91 или (-9%).

Корректировка на этаж расположения

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

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

Таблица 30. 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 трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7

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

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

Корректировка на наличие балкона или лоджии определена на основании данных, представленных на портале Statrielt на 01.07.2022 г.[17]

[17]https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/

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-zdanij-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: К = 1 / (п.4 * п.1). Если в оцениваемой квартире - два балкона, то К = 1 / (п.1 * п.1)

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

У оцениваемой квартиры балкон застекленный, у объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4 есть балкон застекленный, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась. У объекта-аналога № 5 нет балкона, корректировка составит: (1/0,95)/1-1 =0,053 или (5,3%) 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 31. 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

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

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.[18]

[18]Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/

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-zdanij-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 трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 2, 4, 5 имеют раздельный санузел, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 1, 3 имеют совмещенный санузел, корректировка составит: 1/0,98-1=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 32. 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	1,07
	смежно-изолированные	0,97	1,00	1,04
	смежные	0,93	0,96	1,00

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

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

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4 имеют планировку смежно-изолированные комнаты, корректировка не требуется. Объект-аналог № 5 имеет 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.[19]

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-zdanij-i-pomeshchenij/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 трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7

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.

[19]Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/

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.[20]

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-zdanij-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 CianPivot (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 трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7

Оцениваемая квартира и объект-аналог № 3 оцениваются и реализуются без бытовой техники и мебели, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 1, 2, 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.[21]

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-zdanij-i-pomeshchenij/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 CianPivot (http://www.statrielt.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, пробковой или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного паркетата, 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 трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7

Состояние отделки оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 соответствует уровню 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), где*

К - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

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

[21] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/

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 33. Расчет справедливой стоимости трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Право собственности
Источник информации	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/273453492/	https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy/kvartiry/3-k._kvartira_59m_45et._2638588688	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/273409921/	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. +7 914 200-22-39	тел. +7 914 202-99-35	тел.+7(984) 290-13-92	тел. 8-984-280-28-03	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.11	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, Парковая ул., д.5Б	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Строителей, 11	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. Ленина, д.19, кв.7
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая трёхкомнатная квартира	Жилая трёхкомнатная квартира	Жилая трёхкомнатная квартира	Жилая трёхкомнатная квартира	Жилая трёхкомнатная квартира	Жилая трёхкомнатная квартира
Изолированность комнат	Смежно-изолированные	Смежно-изолированные	Смежно-изолированные	Смежно-изолированные	Изолированные	Смежно-изолированные
Общая площадь квартиры, кв. м	62,80	59,00	57,80	60,00	59,20	46,90
Общая площадь кухни, кв. м	5,90	8,00	6,00	6,00	5,90	5,60
Наличие балкона/лоджии	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Нет	Балкон застекленный
Тип санузла	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	3/5	4/5	5/5	2/5	1/4	3/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Есть	Нет	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	1 700 000	1 700 000	1 800 000	1 700 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	27 866	28 814	29 412	30 000	28 716	
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	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Дата	Выставлен на продажу в ноябре 2022 г.	Выставлен на продажу в ноябре 2022 г.	Выставлен на продажу в ноябре 2022 г.	Выставлен на продажу в ноябре 2022 г.	Выставлен на продажу в ноябре 2022 г.	18.11.2022
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, Парковая ул., д.5Б	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Строителей, 11	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. Ленина, д.19, кв.7
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Функциональное назначение объекта	Жилая трёхкомнатная квартира	Жилая трёхкомнатная квартира	Жилая трёхкомнатная квартира	Жилая трёхкомнатная квартира	Жилая трёхкомнатная квартира	Жилая трёхкомнатная квартира

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	59	57,8	60	59,2	46,9
Корректировка на площадь, %	5%	5%	5%	5%	5%	
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель
Корректировка на материал стен, %	-9%	-9%	-9%	-9%	-9%	
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка на наличие парковки у дома, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Этаж/этажность дома	3/5	4/5	5/5	2/5	1/4	3/5
Корректировка на этаж расположения, %	0%	0%	6%	0%	8%	
Наличие/отсутствие балкона	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Нет	Балкон застекленный
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	0%	0%	0%	0%	5,3%	
Общая площадь кухни, кв. м	5,9	8,0	6,0	6,0	5,9	5,6
Корректировка на площадь кухни, %	0%	-3%	0%	0%	0%	
Тип санузла	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Корректировка на тип санузла, %	2%	0%	2%	0%	0%	
Изолированность комнат	Смежно-изолированные	Смежно-изолированные	Смежно-изолированные	Смежно-изолированные	Изолированные	Смежно-изолированные
Корректировка на изолированность комнат, %	0%	0%	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	Есть	Нет	Есть	Есть	Нет
Корректировка на наличие мебели и бытовой техники, %	-3%	-3%	0%	-3%	-3%	
Состояние отделки	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)	Отделка простая (эконом-класс)
Корректировка на состояние отделки, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая процентная поправка	-12%	-17%	-3%	-14%	-4%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб./кв. м.	24 522	23 916	28 530	25 800	27 567	
Количество корректировок	5	5	5	4	7	
Весовые коэффициенты	0,202	0,202	0,202	0,212	0,183	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	**4 953**	**4 831**	**5 763**	**5 470**	**5 045**	
Коэффициент Вариации	**7,53%**					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	**26 062**					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	**1 222 308**					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.	**1 222 000**					

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:

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

,

где V - искомый показатель,
σ - среднее квадратичное отклонение,
$\overline{X}$ - средняя величина.

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

Для полученных данных отношение среднеквадратичного отклонения к математическому ожиданию составило 7,53% что меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной. Таким образом, выборка близка к однородной и ее можно использовать для определения средневзвешенного показателя удельной стоимости.

10.2. 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 34. Данные по трем подходам оценки

Подходы	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7 в рамках подходов, руб.
Сравнительный подход	1 222 000
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся

Источник информации: Расчеты Оценщика

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

Таблица 35. Определение итоговой справедливой стоимости жилой квартиры

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 46,9 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.19, кв.7, кадастровый номер: 27:14:0010102:1725	1 222 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

ГЛАВА 11. 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.

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

РЕСО ГАРАНТИЯ

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 получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. Директор Пойкой А.Д.

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. Адасько, 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

М.П.

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

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2235

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 878953

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

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

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Бюджетное (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования) учреждение – УНЦ

по программе «Оценка средиземного предприятия (бизнеса)» (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 03 июня 2012 г.

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

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки средиземного предприятия (бизнеса) (наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Орел 2012

МПФ Гознака. 1996.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 030235-1 «01» октября 2021 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 2021 г. № 220

Директор А.С. Бункин

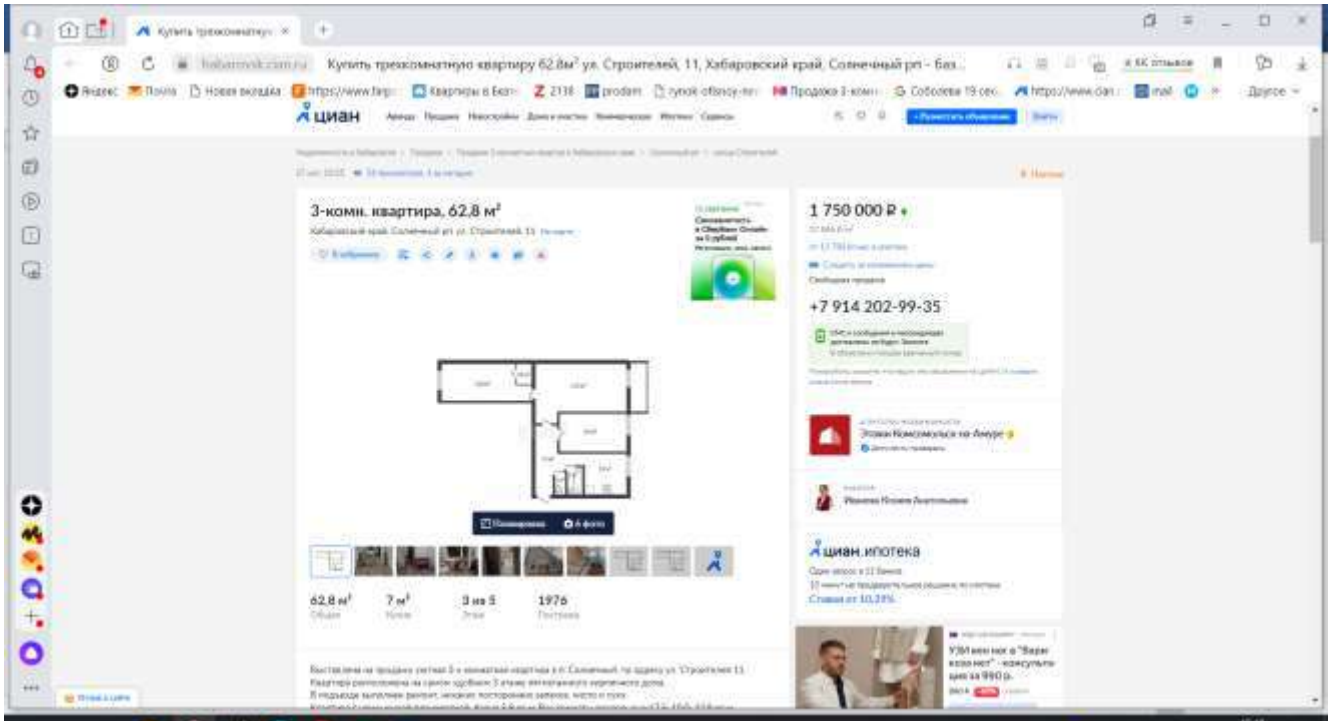
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «01» октября 2024 г.

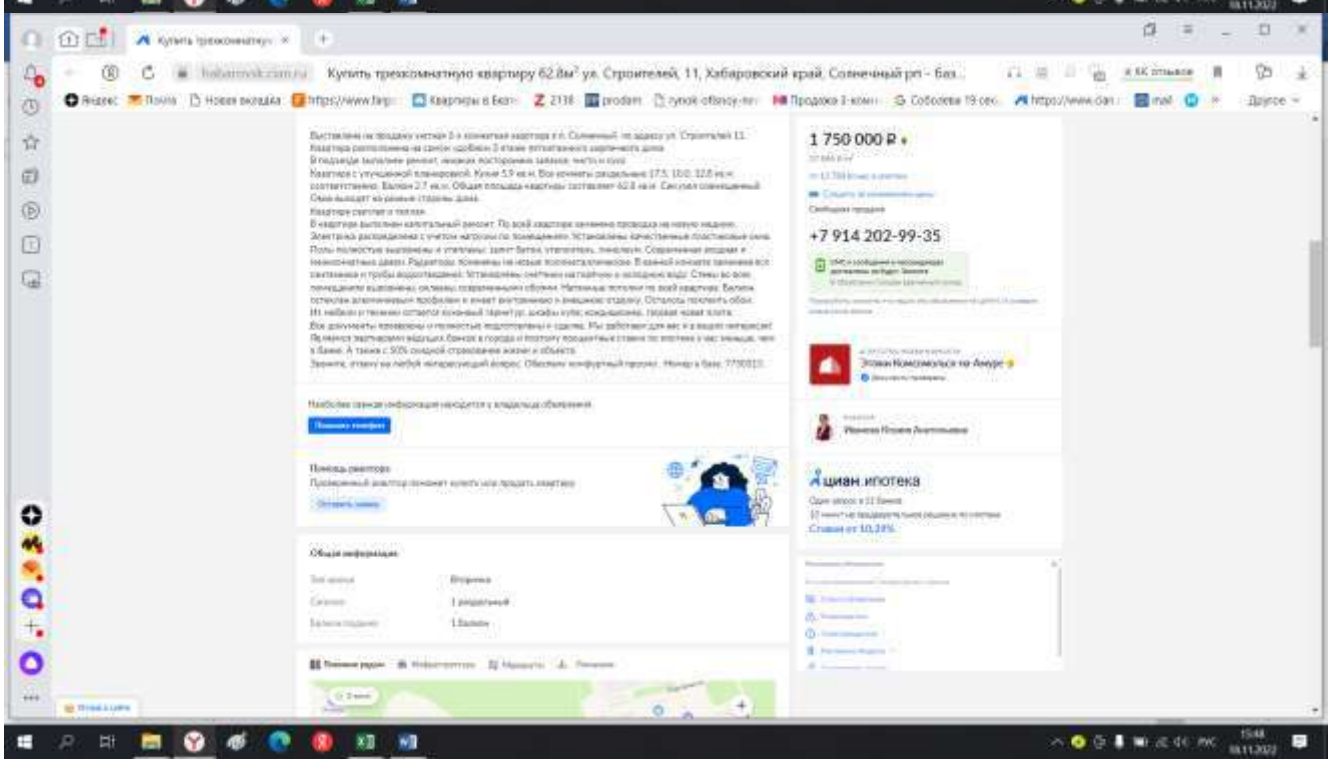
АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 672.

Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

Скриншоты объектов-аналогов трёхкомнатных квартир рп. Солнечный

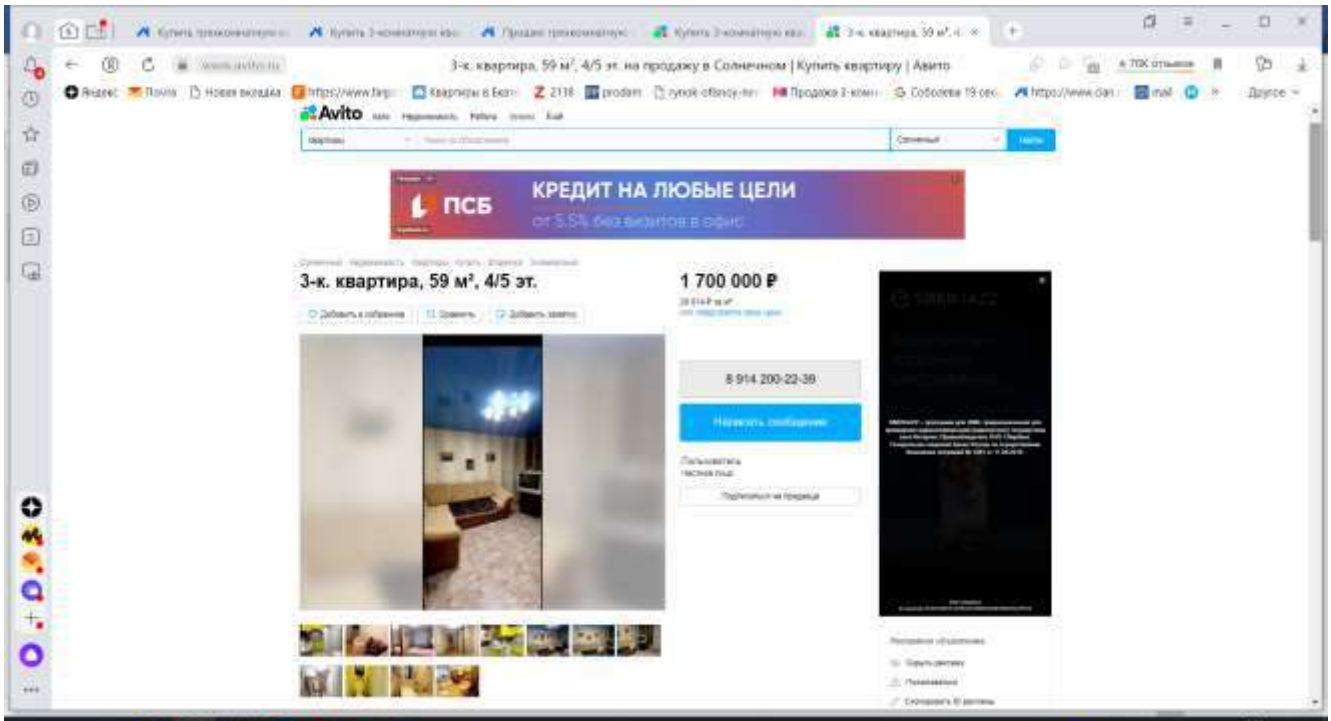
Аналог №1

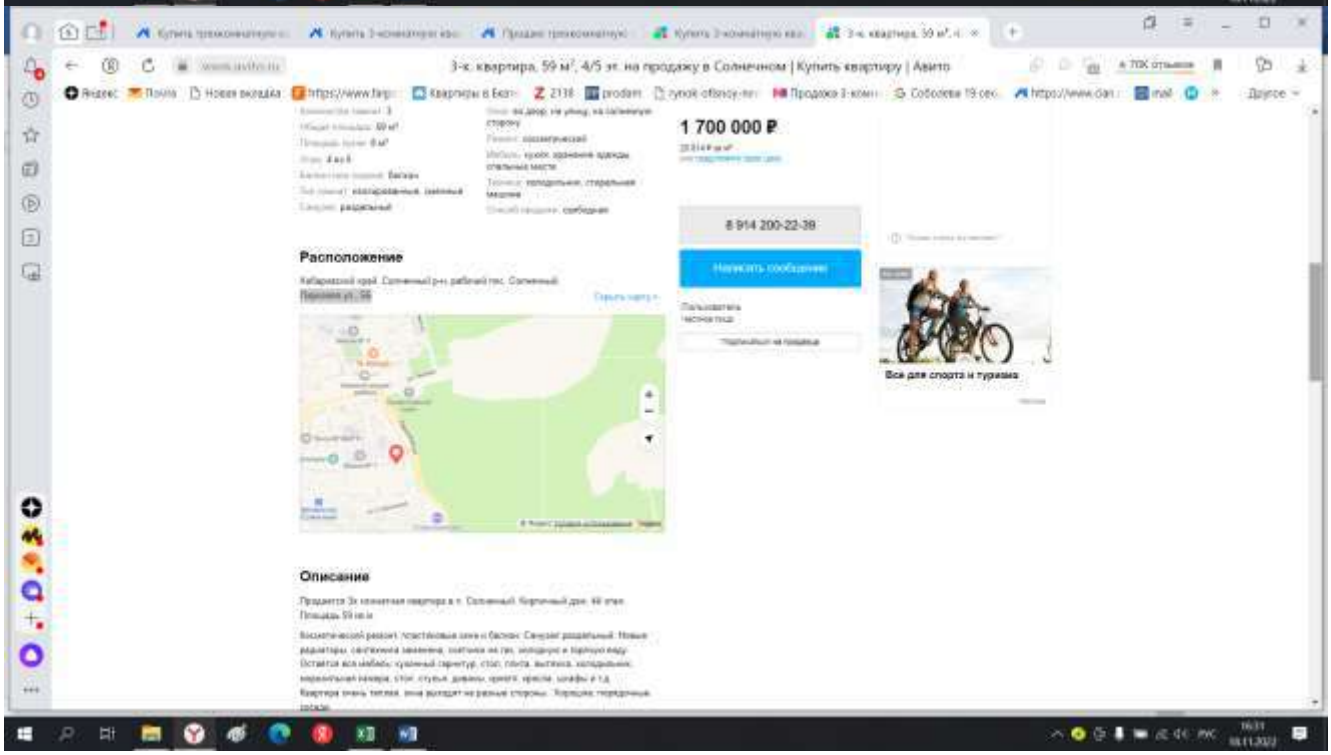




https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/273453492/

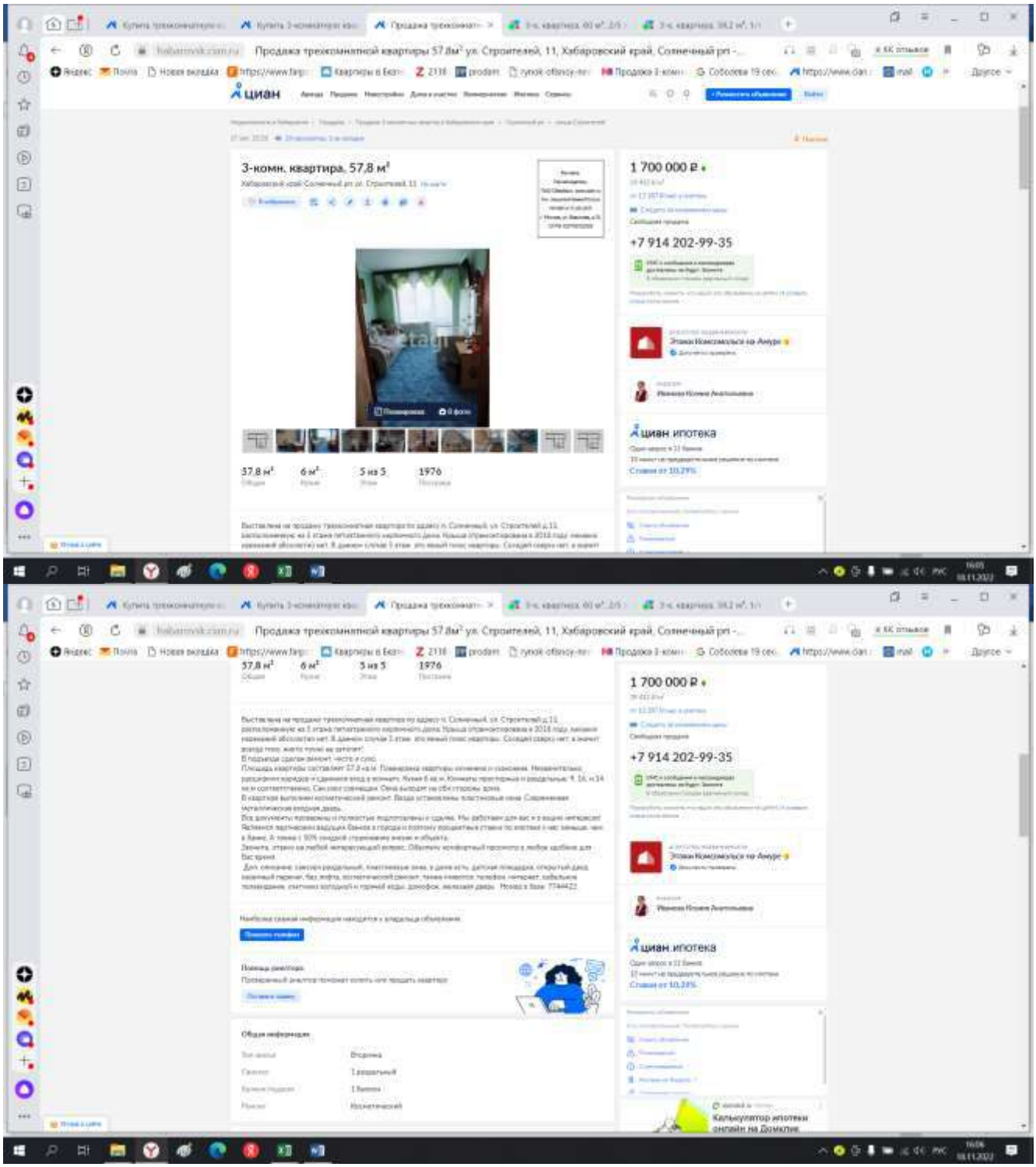
Аналог №2





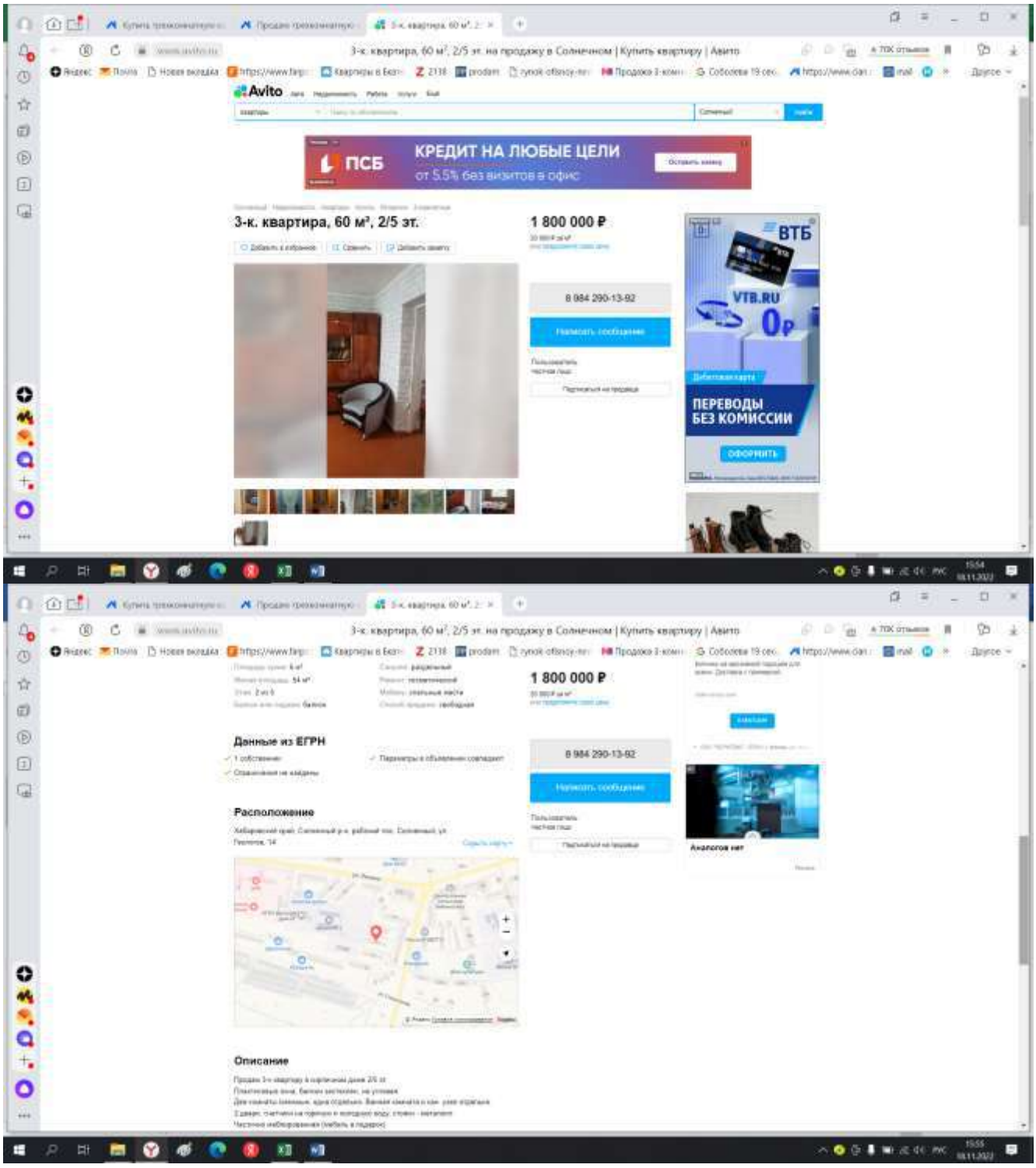
https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy/kvartiry/3-k._kvartira_59m_45et._2638588688

Аналог №3



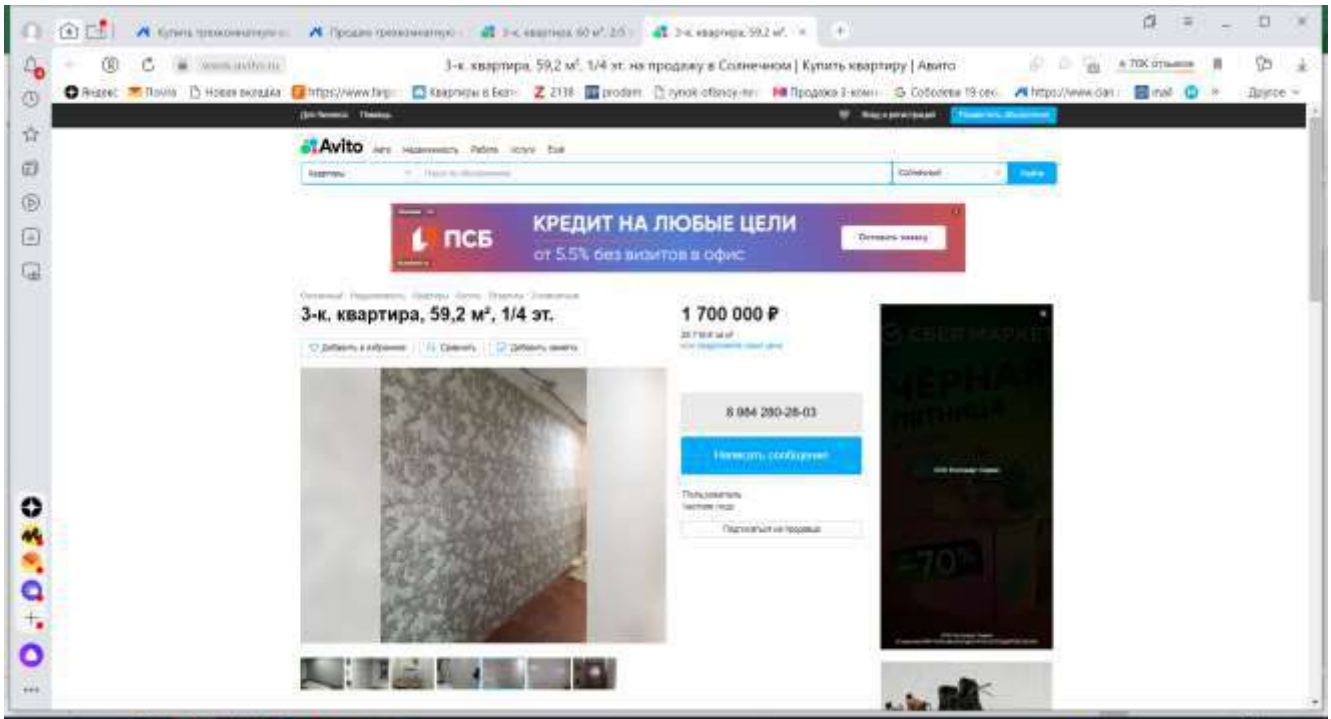
https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/273409921/

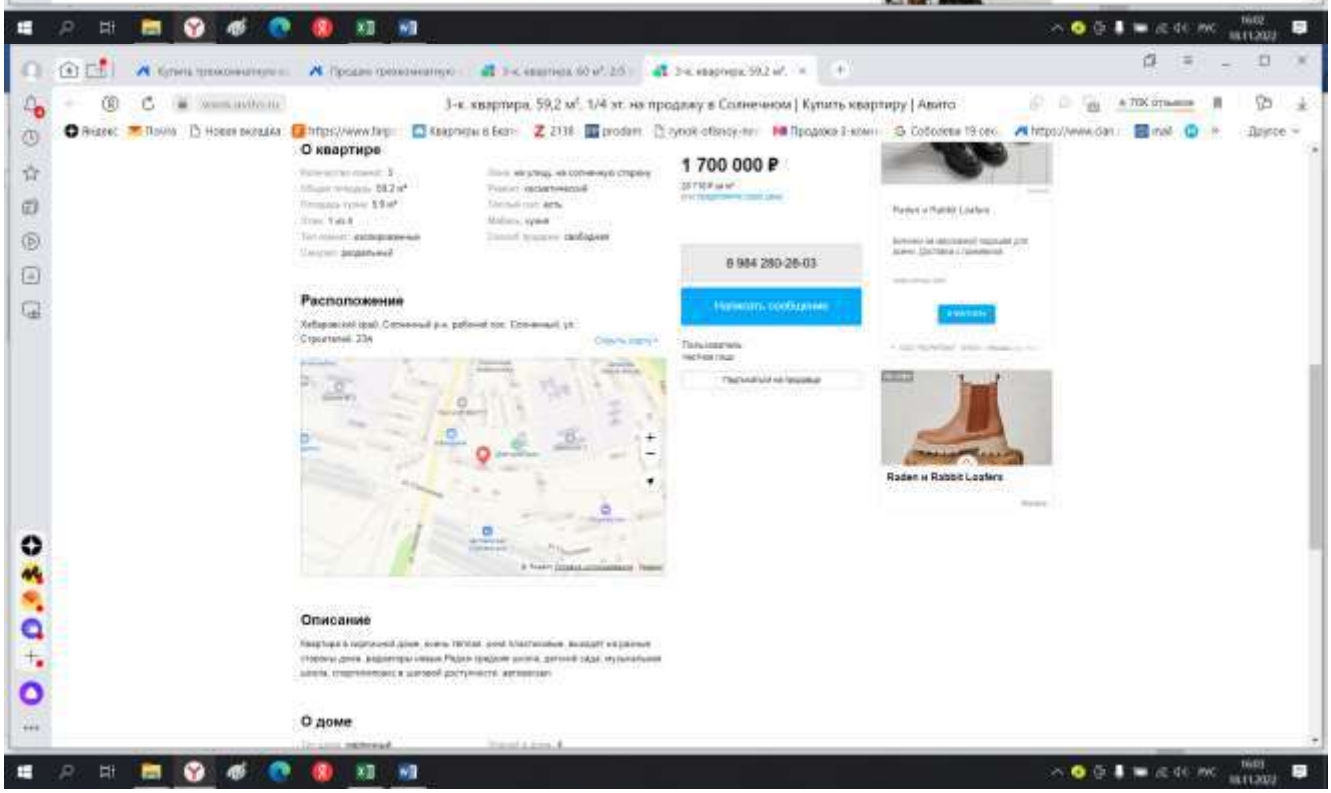
Аналог №4



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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.11.2022, поступившего на рассмотрение 14.11.2022, 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: 2	Всего листов выписки: 4

14.11.2022г. № КУВИ-001/2022-200632669	
Кадастровый номер:	27:14:0010102:1725
Номер кадастрового квартала:	27:14:0010102
Дата присвоения кадастрового номера:	05.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер нет; Условный номер 27-27-03/001/2006-017
Местоположение:	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 19, кв. 7
Площадь:	46.9
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	511489.06
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:14:0010102:145
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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

14.11.2022г. № КУВИ-001/2022-200632669	
Кадастровый номер:	27:14:0010102:1725
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 разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНФОРМАЦИОННОЕ АГЕНТСТВО "КРЕДИНФОРМ СЕВЕРО-ЗАПАД"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

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: 2	Всего листов выписки: 4
14.11.2022г. № КУВИ-001/2022-200632669			
Кадастровый номер:	27:14:0010102:1725		

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 27:14:0010102:1725-27/022/2022-10 08.06.2022 04:00:14
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:	08.06.2022 04:19:31	
		номер государственной регистрации:	27:14:0010102:1725-27/022/2022-11	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.06.2022 по 30.04.2035	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество Управляющая компания "РФЦ-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", ИНН: 7455036003	
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", № 0519-75409089, выдан 23.05.2006 Договор купли-продажи недвижимого имущества, № Д(КП)-ШВ-300522, выдан 30.05.2022	
		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 обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
14.11.2022г. № КУВИ-001/2022-200632669			
Кадастровый номер:	27:14:0010102:1725		

		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
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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ХАБАРОВСКИЙ КРАЙ

СОЛНЕЧНЫЙ РАЙОННЫЙ ФИЛИАЛ
ГУ "КРАЕВОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

Область, республика, край	ХАБАРОВСКИЙ
Район	СОЛНЕЧНЫЙ
Поселок	СОЛНЕЧНЫЙ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (КВАРТИРЫ) № 7

в доме № **19** по улице **Ленина**

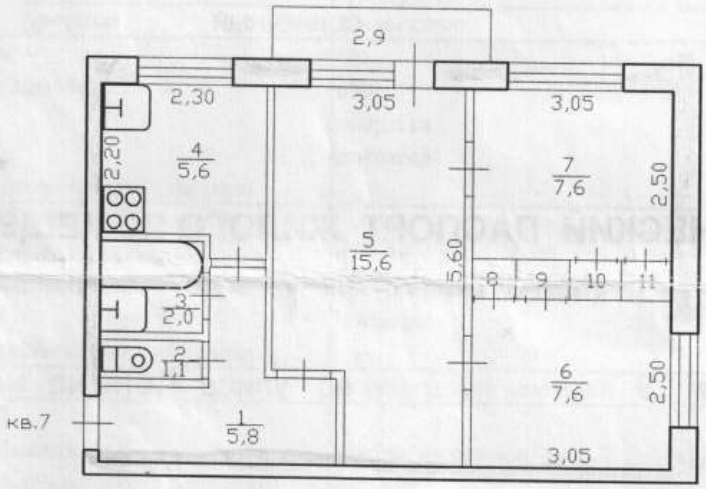
Инвентарный номер	23					
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

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

ПЛАН КВАРТИРЫ № 7

(выкопировка из поэтажного плана дома)

М : 100



I. Сведения о принадлежности

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

II. Экспликация площади квартиры

Этажи, литера	Номер по плану здания комнат, кухни, корид. и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета помещений	Общая площадь квартиры	В т.ч. площадь				Высота помещений по вн.обмеру	Самовольно переоборуд. площадь	Примечание
					квартиры	из нее		лоджий, балконов, террас, веранд и кладовых (с коэф.)			
						жилая	подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
3	1	КОРИДОР		5,8	5,8		5,8				
	2	с/узел		1,1	1,1		1,1				
	3	ВАННАЯ		2,0	2,0		2,0				
	4	КУХНЯ		5,6	5,6		5,6				
	5	ЖИЛАЯ		15,6	15,6	15,6					
	6	ЖИЛАЯ		7,6	7,6	7,6					
	7	ЖИЛАЯ		7,6	7,6	7,6					
	8	шкаф		0,3	0,3		0,3				
	9	шкаф		0,5	0,5		0,5				
	10	шкаф		0,5	0,5		0,5				
	11	шкаф		0,3	0,3		0,3				
		ИТОГО:		46,9	46,9	30,8	16,1				

III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания **1973** Этажность **5** Физический износ **20 %**

Наименование конструктивного элемента		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1		2
1 Наружные стены (материал)		ж/б панели
2 Перегородки (материал)		ж/б панели
3 Перекрытия (материал)		ж/бетонные плиты
4 Полы:		
а) в жилых комнатах		оргалит
б) в кухне		оргалит
в) в ванной		цементные
г) в других помещениях квартиры		
5 Проемы:	оконные	2 створные
	дверные	филенчатые
6 Отделка стен:		
а) в жилых комнатах		обои
б) в кухне		покраска
в) в ванной		покраска
г) в других помещениях квартиры		
7 Отделка потолков:		
а) в жилых комнатах		побелка
б) в кухне		побелка
в) в ванной		покраска
г) в других помещениях квартиры		
8 Вид отопления:		от квартальной котельной
9 Наличие:		
а) водоснабжения		централизованное
б) электроснабжения (тип проводки)		скрытая
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

Остаточная стоимость с учетом износа

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах: 1969 года **4334** руб.

2005 года **207859** руб.

Паспорт выдан "27" октября 2005г.

Начальник БТИ Н.Н.Доровская

Специалист Д.В.Нежид

Договор аренды
жилых помещений (квартир) № Д(А)-014 - 100622

рп. Солнечный, Хабаровский край «10» июня 2022г.

Публичное акционерное общество «Русолово» (сокращенное наименование - **ПАО «Русолово»**), в лице временно исполняющий обязанности Генерального директора Радько Николай Викторович, 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, улица Ленина д.20, кв.58, общей площадью 44 (Сорок четыре целых) кв.м., кадастровый номер 27:14:0010102:1483;
- Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Ленина, д. 19, кв.7, общей площадью 46,9 (Сорок шесть целых девять десятых) кв.м., кадастровый номер 27:14:0010102:1725;
- Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Геологов, д.18, кв.47, общей площадью 36,7 (Тридцать шесть целых семь десятых) кв.м., кадастровый номер 27:14:0010104:2815 (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 46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) 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, улица Ленина д.20, кв.58	44	27:14:0010102:1483	16 000, 00
2	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Ленина, д. 19, кв.7	46,9	27:14:0010102:1725	17 000,00
3	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Геологов, д.18, кв.47	36,7	27:14:0010104:2815	13 500,00
			Итого	46 500,00

3.2. Арендная плата взимается с даты подписания Акта.

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

3.4. Плата, указанная в п. 3.1, не включает в себя плату за коммунальные услуги, электроэнергию, газ, антенну, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление и иные расходы, связанные с содержанием имущества, 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

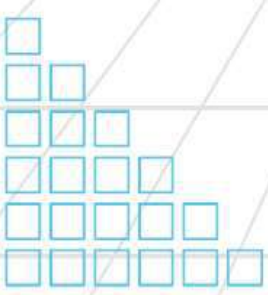
Арендатор:	**Арендодатель:**
ПАО «Русолово»	**АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»**
119049, г. Москва, Ленинский проспект, д. 6, стр.7, помещение III, комн. 47, эт. 3	455008, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. К.Маркса, д. 212, пом. 1,
ИНН 7706774915/КПП 770601001	ИНН 7455036003 КПП 745501001
ОГРН 1127746391596	
р/с 40702810100260000865	р/с 40701810100001200568
в Банке ВТБ (ПАО)	в АО «КУБ» г.Магнитогорск
к/с 30101810700000000187, БИК 044525187	к/с 30101810700000000949
e-mail:inforus@seligdar.ru	БИК 047516949
	ОГРН 1197456036976
	Helena@ukrfc.ru.
Врио генерального директора	Директор
_____ Н.В. Радько	_____ В.А. [illegible]
М.П.	М.П.

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 80 стр.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

Попков Алексей Владимирович

консультационная группа
ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ
с 1998 года

Москва, Новопесчаная, 9

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