



с 1998 года

КОНСУЛЬТАЦИОННАЯ ГРУППА ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ

25 лет

Москва, Новопесчаная улица, 9

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

ОТЧЁТ

№ 01/ДС № 196/Д(У)-001-0404

от 19.07.2023 г.

об оценке объектов недвижимости,
расположенных:

Хабаровский край, р-н Солнечный,
рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35;

Хабаровский край, р-н Солнечный,
рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75;

Хабаровский край, р-н Солнечный,
рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45;

Хабаровский край, р-н Солнечный,
рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49;

Хабаровский край, р-н Солнечный,
рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37

в соответствии с требованиями
стандартов международной финансовой
отчетности МСФО (IFRS)

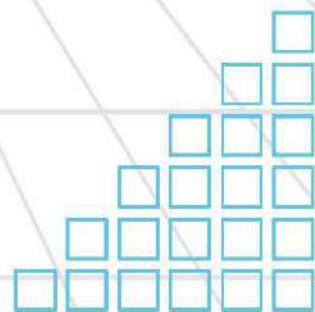
Дата оценки: 15 июля 2023 г.

Дата составления отчета: 19 июля 2023 г.

Оценщик: ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ
ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»



Москва 2023



СОДЕРЖАНИЕ

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	6
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	6
1.6. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ.....	7
ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	13
ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ.....	16
3.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	17
3.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА	17
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.....	17
ГЛАВА 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	18
ГЛАВА 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ.....	20
ГЛАВА 6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	21
ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
7.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
7.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
7.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА	27
7.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	35
7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
ГЛАВА 8. АНАЛИЗ РЫНКА	46
8.1.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ	46
8.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ ЯНВАРЬ-МАРТ 2023 ГОДА.....	51
8.1.3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОЦЕНКИ.....	53
8.1.4. ВЫВОДЫ	55
8.2.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ	56
8.2.2. ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЁ В ХАБАРОВСКОМ КРАЕ ИЮНЬ 2023 Г.....	56
8.2.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ	58
8.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	60
8.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	62
ГЛАВА 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	64
9.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ	64
9.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ДОХОДОВ).....	65
9.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ЗАТРАТ).....	66
9.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД	67

9.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	68
ГЛАВА 10. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	69
10.1. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	69
10.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	93
ГЛАВА 11. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА ...	94
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА	95
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ	101

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

На основании Дополнительного соглашения № 196 от 29 июня 2023 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 39,6 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35, кадастровый номер: 27:14:0010102:1702,
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 40,4 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75, кадастровый номер: 27:14:0010101:637,
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,6 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45, кадастровый номер: 27:14:0010101:2268,
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,1 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49, кадастровый номер: 27:14:0010801:1830;
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 42,5 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37, кадастровый номер: 27:14:0010101:2785, (далее – «Объект оценки»).

В письменной форме составлен настоящий отчет об оценке Объекта (далее - «Отчёт»). Дата составления Отчёта – 19 июля 2023 г. Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки) 15 июля 2023 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 39,6 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35, кадастровый номер: 27:14:0010102:1702	1 832 000
2	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 40,4 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75, кадастровый номер: 27:14:0010101:637	1 510 000
3	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,6 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45, кадастровый номер: 27:14:0010101:2268	1 801 000
4	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,1 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49, кадастровый номер: 27:14:0010801:1830	491 000
5	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 42,5 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37, кадастровый номер: 27:14:0010101:2785	1 711 000

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



Полякова Елена Владимировна



ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки служит Дополнительное соглашение № 196 от 29 июня 2023 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. Порядковый номер отчета № 01/ДС № 196/Д(У)-001-0404 от 19.07.2023 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки, в соответствии с Дополнительным соглашением № 196 от 29 июня 2023 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 39,6 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35, кадастровый номер: 27:14:0010102:1702,
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 40,4 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75, кадастровый номер: 27:14:0010101:637,
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,6 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45, кадастровый номер: 27:14:0010101:2268,
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,1 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49, кадастровый номер: 27:14:0010801:1830;
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 42,5 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37, кадастровый номер: 27:14:0010101:2785, (далее – «Объект оценки»).

Таблица 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры оценки	Характеристика
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 196 от 29 июня 2023 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006 г. «О проведении оценки имущества»
Объект оценки и его описание	<ul style="list-style-type: none"> - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 39,6 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35, кадастровый номер: 27:14:0010102:1702, - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 40,4 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75, кадастровый номер: 27:14:0010101:637, - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,6 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45, кадастровый номер: 27:14:0010101:2268, - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,1 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49, кадастровый номер: 27:14:0010801:1830; - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 42,5 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37, кадастровый номер: 27:14:0010101:2785
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none"> - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 39,6 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35, кадастровый номер: 27:14:0010102:1702, - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 40,4 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75, кадастровый номер: 27:14:0010101:637, - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,6 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45, кадастровый номер: 27:14:0010101:2268, - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,1 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49, кадастровый номер: 27:14:0010801:1830; - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 42,5 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37, кадастровый номер: 27:14:0010101:2785
Имущественные права на объект оценки	Права общей долевой собственности

Параметры оценки	Характеристика
Сведения об ограничениях (обременениях) объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки, за исключением доверительного управления, на дату оценки отсутствуют
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результата оценки	Для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда
Принятый вариант НЭИ	Текущий вариант использования
Дата оценки	15.07.2023 г.
Дата составления отчета об оценке	19.07.2023 г.
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС№ 196/Д(У)-001-0404 от 19.07.2023 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.21, кв.35 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37 в рамках подходов, руб.
Сравнительный подход	1 832 000	1 510 000	1 801 000	491 000	1 711 000
Доходный подход	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Затратный подход	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся

Источник информации: Расчеты Оценщика

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки) 15 июля 2023 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 39,6 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35, кадастровый номер: 27:14:0010102:1702	1 832 000
2	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 40,4 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75, кадастровый номер: 27:14:0010101:637	1 510 000
3	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,6 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45, кадастровый номер: 27:14:0010101:2268	1 801 000
4	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,1 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49, кадастровый номер: 27:14:0010801:1830	491 000
5	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 42,5 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37, кадастровый номер: 27:14:0010101:2785	1 711 000

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 № 196 от 29 июня 2023 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 39,6 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35, кадастровый номер: 27:14:0010102:1702,

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

- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,6 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45, кадастровый номер: 27:14:0010101:2268,

- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,1 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49, кадастровый номер: 27:14:0010801:1830;

- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 42,5 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37, кадастровый номер: 27:14:0010101:2785, (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 предположениях 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 стоимость¹ (*FV, от англ. fair value*) – это цена продажи актива или погашения обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату проведения оценки. Оценка справедливой стоимости предполагает, что актив или обязательство является предметом обычной сделки (orderly transaction) между участниками рынка на дату проведения оценки в текущих рыночных условиях. Сделка

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).

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:

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

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	<p>- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 39,6 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35, кадастровый номер: 27:14:0010102:1702,</p> <p>- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 40,4 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75, кадастровый номер: 27:14:0010101:637,</p> <p>- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,6 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45, кадастровый номер: 27:14:0010101:2268,</p> <p>- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,1 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49, кадастровый номер: 27:14:0010801:1830;</p> <p>- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 42,5 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37, кадастровый номер: 27:14:0010101:2785</p>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<p>- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 39,6 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35, кадастровый номер: 27:14:0010102:1702,</p> <p>- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 40,4 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75, кадастровый номер: 27:14:0010101:637,</p> <p>- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,6 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45, кадастровый номер: 27:14:0010101:2268,</p> <p>- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,1 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49, кадастровый номер: 27:14:0010801:1830;</p> <p>- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 42,5 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37, кадастровый номер: 27:14:0010101:2785</p>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Основные характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей взяты из следующих источников: https://building-info.ru/habarovskiy-kрай/rp-solnechnyy/, Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010102:1702, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.07.2023 г.; решение о согласовании перепланировки жилого помещения №103 от 24.04.2009 г.; Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:637, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.07.2023 г., план квартиры № 75 дома 22А ул. Ленина, рп. Солнечный от 20.07.1992 г.; выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-123648889 от 04.07.2023 г., технический паспорт жилого помещения квартиры №45 в доме №17А по улице Парковая от 26.09.2007 г.; Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010801:1830, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.07.2023 г., технический паспорт жилого помещения квартиры №49 в доме №25 по улице Ленина от 08.10.2002 г.; Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:2785, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.07.2023 г., технический паспорт жилого помещения №37 в жилом доме № 26 по ул. Ленина от 05.04.2007 г.</p>
Существующие имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	<p>Общая долевая собственность.</p> <p>Доверительное управление. В рамках настоящего отчета оценка справедливой стоимости недвижимого имущества проводилась без учёта каких-либо ограничений (обременений) прав.</p>
Обладатель оцениваемых прав	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»

Положение	Значение
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	Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости ³ :	1)предполагается сделка с объектом оценки; 2)участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3)дата оценки - 15 июля 2023 г.; 4)предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5)характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS)).
Дата оценки	15 июля 2023 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	29.06.2023 г. – 15.07.2023 г.

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

³ Принимая во внимание цели оценки: определения справедливой стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, для заключения договора купли-продажи и определения стоимости чистых активов ЗПИФ, 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 и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету)	<p>-Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010102:1702, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.07.2023 г.</p> <p>-Проект перепланировки и переустройства квартиры №35 в жилом доме №21 по улице Ленина в рп. Солнечный от 2014 г.</p> <p>- Акт приемки жилого помещения по завершении переустройства и перепланировки от 11.03.2012 г.</p> <p>- Решение о согласовании перепланировки жилого помещения №323 от 27.02.2014 г.</p> <p>- Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:637, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.07.2023 г.</p> <p>- План квартиры № 75 дома 22А ул. Ленина, рп. Солнечный от 20.07.1992 г.</p> <p>- Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:2268, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.07.2023 г.</p> <p>- Технический паспорт жилого помещения квартиры №45 в доме №17А по улице Парковая от 26.09.2007 г.</p> <p>- Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010801:1830, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.07.2023 г.</p> <p>- Технический паспорт жилого помещения квартиры №49 в доме №25 по улице Ленина от 08.10.2002 г.</p> <p>- Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:2785, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.07.2023 г.</p> <p>- Технический паспорт жилого помещения №37 в жилом доме № 26 по ул. Ленина от 05.04.2007 г.</p> <p>-Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-017-301222 от 30.12.2022 г.</p>
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
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аналитический консультационный центр «Департамент профессиональной оценки»
Место нахождения	125057, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 9
Почтовый адрес	125057, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 9
Телефон, факс	+7 (495) 775-28-18
Электронная почта	info@dpo.ru
Сайт в сети Интернет	http://www.dpo.ru/
Номер и дата регистрации МРП	001.401.163 от 26 февраля 1998 года
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7710277867
Основной государственный регистрационный номер	1027739644800, присвоен 28.11.2002 г.
Реквизиты страхового полиса	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 922/2300710298 от 27.12.2022 г., срок действия с 31.12.2022 г. по 30.12.2023 г., страховая сумма – 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей
Банковские реквизиты:	Расчетный счёт № 40702810601990000336 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва, Корреспондентский счёт № 30101810200000000593, БИК № 044525593

Источник информации: Данные Оценщика

Таблица 8. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора

Реквизит	Значение
ФИО оценщика	Полякова Елена Владимировна
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП №718595, регистрационный номер №289/2004 «Институт профессиональной оценки»; Свидетельство о повышении квалификации в НОУ «Институт профессиональной оценки» по программе «Оценочная деятельность» № 0703/2007
Данные о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: № 023271-1 от 02.07.2021 года по направлению «Оценка недвижимости» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 02.07.2021 № 206, срок действия до 02.07.2024 г.

Реквизит	Значение
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, и место нахождения этой организации: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков, зарегистрировано в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций за № 0001 от 28.06.2007 г., 119311, МОСКВА ГОРОД, ВЕРНАДСКОГО ПРОСПЕКТ, ДОМ 8А, ПОМЕЩЕНИЕ XXIII. Регистрационный номер в реестре членов Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков № 2353 от 19.05.2008 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах", полис № 433-134573/22; Страховая сумма 10 000 000,00 (десять миллионов) рублей; Срок действия с «19» декабря 2022 года по «18» декабря 2023 года
Номер контактного телефона	7 (495) 775-2818 доб. 111
Почтовый адрес	125057, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 9
Адрес электронной почты	dpo@dpo.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2004 года по настоящее время

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 ОРГАНИЗАЦИЙ 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 наличии 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 имеющемуся 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, 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 управления прекращает свое действие или заключается на новых условиях.

20. Оценка справедливой стоимости оцениваемых квартир проводится без корректировки на сдачу объекта оценки в аренду по Договору аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-017-301222 от 30.12.2022 г., сроком с 01.01.2023 по 30.09.2023 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.

Стандарты и правила оценочной деятельности «Оценка недвижимости» Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков». Утверждены решением совета партнерства НП «СМАОс» от «15» августа 2008 года, Протокол № 78 от 15 августа 2008 года.

ГЛАВА 6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТВИИ

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 СРО «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация 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.

ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

При проведении работ по оценке Объекта Оценка 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	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010102:1702, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас)	Копия документа от 04.07.2023 г.
2	Проект перепланировки и переустройства квартиры №35 в жилом доме №21 по улице Ленина в рп. Солнечный	Копия документа от 2014 г.
3	Акт приемки жилого помещения по завершении переустройства и перепланировки	Копия документа от 11.03.2012 г.
4	Решение о согласовании перепланировки жилого помещения №323	Копия документа от 27.02.2014 г.
5	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:637, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас)	Копия документа от 04.07.2023 г.
6	План квартиры № 75 дома 22А ул. Ленина, рп. Солнечный	Копия документа от 20.07.1992 г.
7	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:2268, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас)	Копия документа от 04.07.2023 г.
8	Технический паспорт жилого помещения квартиры №45 в доме №17А по улице Парковая	Копия документа от 26.09.2007 г.
9	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010801:1830, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас)	Копия документа от 04.07.2023 г.
10	Технический паспорт жилого помещения квартиры №49 в доме №25 по улице Ленина	Копия документа от 08.10.2002 г.
11	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:2785, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас)	Копия документа от 04.07.2023 г.
12	Технический паспорт жилого помещения №37 в жилом доме № 26 по ул. Ленина	Копия документа от 05.04.2007 г.
13	Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-017-301222	Копия документа от 30.12.2022 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 Оценка в представленную ниже табличную форму.

Таблица 11. Количественные характеристики квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	1977
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	9 (Девять)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	17%

Наименование	Характеристика
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ⁴ %	(2023-1977)/ 125 = 36,8%
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Жилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – жилая. Фасад здания в хорошем состоянии, без видимых повреждений.
Вход в жилое помещение	Со двора
Состояние входной группы	Хорошее, ремонт не требуется
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	39,6
Этаж	7/9
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Геологов
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Комфортный
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность № 27:14:0010102:1702-27/022/2022-16 от 02.03.2022 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010102:1702, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.07.2023 г., <https://building-info.ru/habarovskiy-kray/rp-solnechnyy/>, проект перепланировки и переустройства квартиры №35 в жилом доме №21 по улице Ленина в рп. Солнечный от 2014 г.

Таблица 12. Количественные характеристики квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	Нет данных
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	3 (три)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	2%
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ⁵ %	-
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

⁴ Метод срока жизни основан на том факте, что эффективный возраст (ЭВ) так относится к типичному сроку физической жизни (нормативному) (ТС), как накопленный физический износ к восстановительной стоимости, при чем под эффективным возрастом понимается время, которым оценивается продолжительность жизни здания, исходя из его физического состояния и других факторов, влияющих на его стоимость. Из этого соотношения вытекает следующая формула определения физического износа в процентах:

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

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

⁵ Метод срока жизни основан на том факте, что эффективный возраст (ЭВ) так относится к типичному сроку физической жизни (нормативному) (ТС), как накопленный физический износ к восстановительной стоимости, при чем под эффективным возрастом понимается время, которым оценивается продолжительность жизни здания, исходя из его физического состояния и других факторов, влияющих на его стоимость. Из этого соотношения вытекает следующая формула определения физического износа в процентах:

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

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

Наименование	Характеристика
Состояние входной группы	Хорошее, ремонт не требуется
Объект оценки	Жилая однокомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	41,5
Этаж	3/3
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Комсомольская
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Современный (стандартный, эконом)
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность № 27:14:0010101:637-27/022/2022-6 от 02.03.2022 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:637, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.07.2023 г., план квартиры № 75 дома 22А ул. Ленина, рп. Солнечный от 20.07.1992 г.

Таблица 13. Количественные характеристики квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	1985
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	5 (Пять)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	30%
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ⁶ %	(2023-1985)/ 125 = 30,4%
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Жилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – жилая. Фасад здания в хорошем состоянии, без видимых повреждений.
Вход в жилое помещение	Со двора
Состояние входной группы	Хорошее, ремонт не требуется
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	48,6
Этаж	5/5
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Геологов
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Современный (стандартный, эконом)
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность № 27:14:0010101:2268-27/022/2022-6 от 04.04.2022 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:2268, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.07.2023 г., <https://building-info.ru/habarovskiy-kрай/rp-solnechnyy/>, технический паспорт жилого помещения квартиры №45 в доме №17А по улице Парковая от 26.09.2007 г.

⁶ 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.

Таблица 14. Количественные характеристики квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	1990
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	5 (Пять)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	н/д
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ⁷ %	(2022-1990)/ 125 = 26,4%
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Жилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – жилая. Фасад здания в хорошем состоянии, без видимых повреждений.
Вход в жилое помещение	Со двора
Состояние входной группы	Хорошее, ремонт не требуется
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	48,1
Этаж	5/5
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Частично выполненный современный (стандартный, эконом) ремонт
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность № 27:14:0010801:1830-27/022/2022-8 от 04.04.2022 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010801:1830, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.07.2023 г., Технический паспорт жилого помещения квартиры №49 в доме №25 по улице Ленина от 08.10.2002 г.

Таблица 15. Количественные характеристики квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	1972
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	9 (Девять)
Техническое состояние	ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	24%
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ⁸ %	(2023-1972)/ 125 = 40,8%

⁷ Метод срока жизни основан на том факте, что эффективный возраст (ЭВ) так относится к типичному сроку физической жизни (нормативному) (ТС), как накопленный физический износ к восстановительной стоимости, при чем под эффективным возрастом понимается время, которым оценивается продолжительность жизни здания, исходя из его физического состояния и других факторов, влияющих на его стоимость. Из этого соотношения вытекает следующая формула определения физического износа в процентах:

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

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

⁸ 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:

Наименование	Характеристика
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Жилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – жилая. Фасад здания в хорошем состоянии, без видимых повреждений.
Вход в жилое помещение	Со двора
Состояние входной группы	Хорошее, ремонт не требуется
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	42,5
Этаж	7/9
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Геологов
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Современный (стандартный, эконом)
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность 27:14:0010101:2785-27/022/2022-8 от 09.03.2022 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:2785, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.07.2023 г., технический паспорт жилого помещения №37 в жилом доме № 26 по ул. Ленина от 05.04.2007 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.⁹

Таблица 16. Характеристика местоположения Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Адрес местоположения	ул. Ленина, д.21, кв.35 ул. Ленина, д.22А, кв.75 ул. Парковая, д.17А, кв.45 ул. Ленина, д.26, кв.37
Край	Хабаровский

$$И_{Ф} = \frac{\sum B}{TC} \times 100\%$$

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

⁹ <http://xn--80aseicflf.xn--p1ai/city/index.php>

Наименование	Характеристика
Район	Солнечный
РП	Солнечный
улица	Ул. Ленина, ул. Парковая
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»

Горный — посёлок (в 1958—2018 — рабочий посёлок) в Солнечном районе Хабаровского края России. Расположен в центральной части края в 15 км к западу от административного центра посёлка Солнечный, на склонах хребта Мяочан. Расстояние до ближайшей железнодорожной станции 33 км. Статус посёлка городского типа — с 1958 года. В 1964 году указом Президиума ВС РСФСР рабочий посёлок Солнечный переименован в Горный. 1 мая 2018 года посёлок городского типа Горный преобразован в сельский населённый пункт посёлок Горный. На территории поселка находятся Горно-обогатительный комбинат, турбаза «Мяо-Чан», предприятие «Горный родник».

Примерно в 7 км от посёлка находится высокогорное озеро Амут.

Численность населения на 2021 г. 1 337 человек.¹⁰

Таблица 17. Характеристика местоположения Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Адрес местоположения	Ул. Ленина, д.25, кв.49
Край	Хабаровский
Район	Солнечный
РП	Горный
улица	Ленина
Окружающая застройка	Жилые дома
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Геологов
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

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

7.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

Таблица 18. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома) ул. Ленина, д.21

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

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010102:1702, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.07.2023 г., проект перепланировки и переустройства квартиры №35 в жилом доме №21 по улице Ленина в рп. Солнечный от 2014 г.

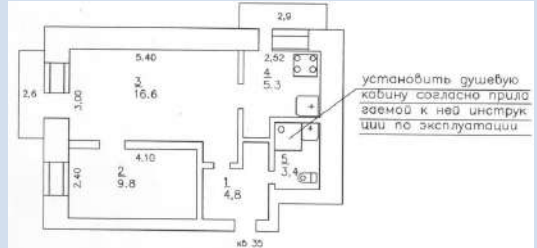
¹⁰ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Горный_\(Хабаровский_край\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Горный_(Хабаровский_край))

Таблица 19. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35)

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Россия, Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35
Первичный объект недвижимости	9-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	39,6
Этаж	7/9
Наличие балкона/лоджии	2 балкона застекленных
Площадь кухни, кв. м	5,3
Изолированность комнат	Смежные
Тип санузла	Совмещенный
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Геологов
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Комфортный
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность № 27:14:0010102:1702-27/022/2022-16 от 02.03.2022 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)

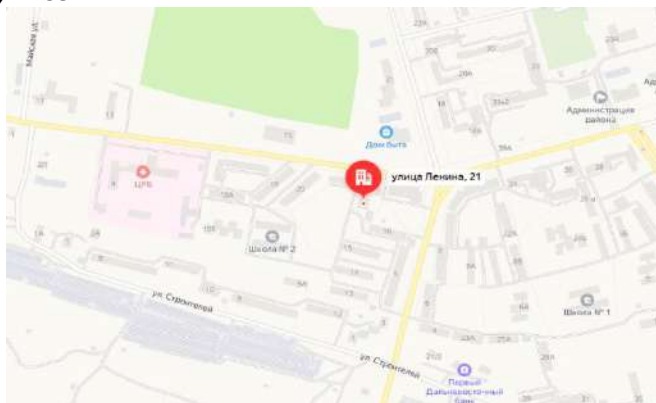
Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010102:1702, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.07.2023 г., проект перепланировки и переустройства квартиры №35 в жилом доме №21 по улице Ленина в рп. Солнечный от 2014 г.

Таблица 20 . Характеристики (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35)

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м ²	39,6
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	7-ой этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Ламинат, линолеум
Настенное покрытие	Обои
Потолочное покрытие	Отштукатурены, окрашены
Окна	Пластиковые
Состояние отделки	Комфортный
Состояние инженерного оборудования	Не требует замены
Наличие перепланировок, несогласованных в установленном порядке	Не выявлено
Наличие перепланировок, согласованных в установленном порядке ¹¹	<p>План квартиры после перепланировки</p> 
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Соответствует

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010102:1702, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.07.2023 г., проект перепланировки и переустройства квартиры №35 в жилом доме №21 по улице Ленина в рп. Солнечный от 2014 г.

¹¹ Решение о согласовании перепланировки жилого помещения №323 от 27.02.2014 г.,

Рисунок 1. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35**Таблица 21. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома) ул. Ленина, д.22А**

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

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:637, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.07.2023 г., план квартиры № 75 дома 22А ул. Ленина, рп. Солнечный от 20.07.1992 г.

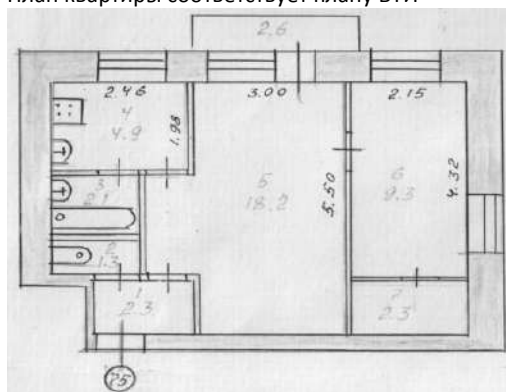
Таблица 22. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75)

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Россия, Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75
Первичный объект недвижимости	5-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	40,4
Этаж	4/5
Наличие балкона/лоджии	Балкон застекленный
Площадь кухни, кв. м	4,9
Изолированность комнат	Смежные
Тип санузла	Раздельный
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Геологов
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Современный (стандартный, эконом)
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность № 27:14:0010101:637-27/022/2022-6 от 02.03.2022 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:637, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.07.2023 г., план квартиры № 75 дома 22А ул. Ленина, рп. Солнечный от 20.07.1992 г.

Таблица 23 . Характеристики (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75)

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м ²	40,4
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	4-ый этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Ламинат, линолеум
Настенное покрытие	Обои
Потолочное покрытие	Отштукатурены, окрашены
Окна	Пластиковые
Состояние отделки	Современный (стандартный, эконом)
Состояние инженерного оборудования	Не требует замены
Наличие перепланировок, несогласованных в установленном порядке	Не выявлено
Наличие перепланировок, согласованных в установленном порядке	Не выявлено
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	План квартиры соответствует плану БТИ



Источник информации: план квартиры № 75 дома 22А ул. Ленина, рп. Солнечный от 20.07.1992 г.

Рисунок 2. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75

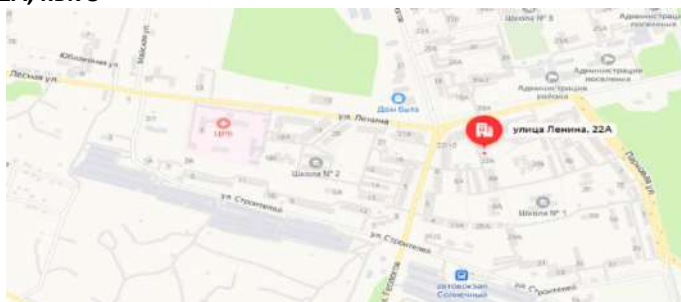


Таблица 24. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома) ул. Парковая, д.17А

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

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:2268, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.07.2023 г., технический паспорт жилого помещения квартиры №45 в доме №17А по улице Парковая от 26.09.2007 г.

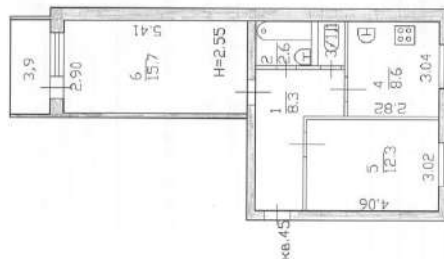
Таблица 25. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45)

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Россия, Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45
Первичный объект недвижимости	5-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	48,6
Кадастровый номер	27:14:0010101:2268
Кадастровая стоимость, руб.	530 029,17
Этаж	5/5
Наличие балкона/лоджии	Балкон незастекленный
Площадь кухни, кв. м	8,6
Изолированность комнат	Изолированные
Тип санузла	Раздельный
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Геологов
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Современный (стандартный, эконом)
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность № 27:14:0010101:2268-27/022/2022-6 от 04.04.2022 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)

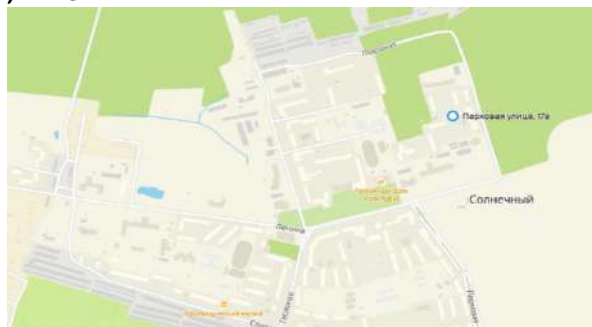
Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:2268, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.07.2023 г., технический паспорт жилого помещения квартиры №45 в доме №17А по улице Парковая от 26.09.2007 г.

Таблица 26 . Характеристики (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45)

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м ²	48,6
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	5-ый этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Линолеум
Настенное покрытие	Обои
Потолочное покрытие	Отштукатурены, окрашены
Окна	Пластиковые
Состояние отделки	Современный (стандартный, эконом)
Состояние инженерного оборудования	Не требует замены
Наличие перепланировок, несогласованных в установленном порядке	Не выявлено
Наличие перепланировок, согласованных в установленном порядке	Не выявлено
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	План квартиры соответствует плану БТИ



Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:2268, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.07.2023 г., технический паспорт жилого помещения квартиры №45 в доме №17А по улице Парковая от 26.09.2007 г.

Рисунок 3. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45**Таблица 27. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома) рп. Горный, ул. Ленина, д.25**

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

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010801:1830, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.07.2023 г., технический паспорт жилого помещения квартиры №49 в доме №25 по улице Ленина от 08.10.2002 г., <https://building-info.ru/habarovskiy-krai/rp-gornyy/home-4099144>

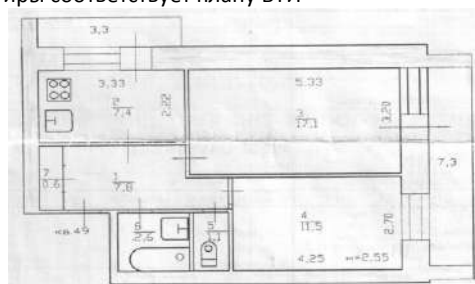
Таблица 28. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49)

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Россия, Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49
Первичный объект недвижимости	5-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	48,1
Кадастровый номер	27:14:0010801:1830
Кадастровая стоимость, руб.	441 565,22
Этаж	5/5
Наличие балкона/лоджии	Лоджия застекленная, балкон застекленный
Площадь кухни, кв. м	7,4
Изолированность комнат	Изолированные
Тип санузла	Раздельный
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Частично выполненный современный (стандартный, эконом) ремонт
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность № 27:14:0010801:1830-27/022/2022-8 от 04.04.2022 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010801:1830, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.07.2023 г., технический паспорт жилого помещения квартиры №49 в доме №25 по улице Ленина от 08.10.2002 г.

Таблица 29 . Характеристики (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49)

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м ²	48,1
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	5-ый этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Линолеум
Настенное покрытие	Обои
Потолочное покрытие	Отштукатурены, окрашены
Окна	Пластиковые
Состояние отделки	Частично выполненный современный (стандартный, эконом) ремонт
Состояние инженерного оборудования	Не требует замены
Наличие перепланировок, несогласованных в установленном порядке	Не выявлено
Наличие перепланировок, согласованных в установленном порядке	Не выявлено
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	План квартиры соответствует плану БТИ



Источник информации: технический паспорт жилого помещения квартиры №49 в доме №25 по улице Ленина от 08.10.2002 г.

Рисунок 4. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49



Таблица 30. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома) ул. Ленина, д.26

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

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:2785, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.07.2023 г., технический паспорт жилого помещения №37 в жилом доме № 26 по ул. Ленина от 05.04.2007 г

Таблица 31. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37)

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Россия, Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.16
Первичный объект недвижимости	9-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	42,5
Этаж	7/9
Наличие балкона/лоджии	Балкон застекленный
Площадь кухни, кв. м	6
Изолированность комнат	Изолированные
Тип санузла	Раздельный
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Геологов
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Современный (стандартный, эконом)
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Вид права	Общая долевая собственность 27:14:0010101:2785-27/022/2022-8 от 09.03.2022 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)

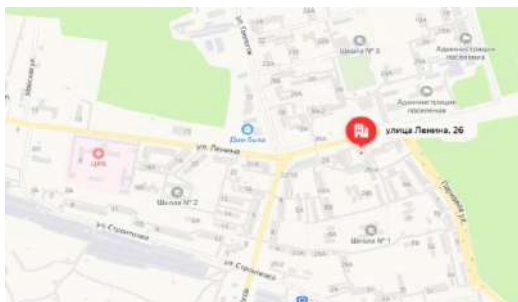
Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:2785, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.07.2023 г., технический паспорт жилого помещения №37 в жилом доме № 26 по ул. Ленина от 05.04.2007 г.

Таблица 32 . Характеристики (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37)

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м ²	42,5
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	7-ой этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Деревянные полы
Настенное покрытие	Обои
Потолочное покрытие	Отштукатурены, окрашены
Окна	Пластиковые
Состояние отделки	Современный (стандартный, эконом)
Состояние инженерного оборудования	Не требует замены
Наличие перепланировок, несогласованных в установленном порядке	Не выявлено
Наличие перепланировок, согласованных в установленном порядке	Не выявлено
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	План квартиры соответствует плану БТИ 

Источник информации: Технический паспорт жилого помещения №37 в жилом доме № 26 по ул. Ленина от 05.04.2007 г.

Рисунок 5. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37



7.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Таблица 33. Анализ прав на квартиру, расположенную по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 39,6 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35, кадастровый номер: 27:14:0010102:1702	Общая долевая собственность № 27:14:0010102:1702- 27/022/2022-16 от 02.03.2022 г.	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010102:1702, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.07.2023 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	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)		

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

Таблица 34. Анализ прав на квартиру, расположенную по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 40,4 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75, кадастровый номер: 27:14:0010101:637	Общая долевая собственность № 27:14:0010101:637- 27/022/2022-6 от 02.03.2022 г.	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:637, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.07.2023 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	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)		

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

Таблица 35. Анализ прав на квартиру, расположенную по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,6 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45, кадастровый номер: 27:14:0010101:2268	Общая долевая собственность № 27:14:0010101:2268- 27/022/2022-6 от 04.04.2022 г.	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:2268, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.07.2023 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	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)		

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

Таблица 36. Анализ прав на квартиру, расположенную по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48,1 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49, кадастровый номер: 27:14:0010801:1830	Общая долевая собственность № 27:14:0010801:1830- 27/022/2022-8 от 04.04.2022 г.	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010801:1830, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.07.2023 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	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)		

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

Таблица 37. Анализ прав на квартиру, расположенную по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 42,5 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37, кадастровый номер: 27:14:0010101:2785	Общая долевая собственность № 27:14:0010101:2785- 27/022/2022-8 от 09.03.2022 г.	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:2785, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 04.07.2023 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	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют (за исключением доверительного управления в пользу Акционерного общества Управляющая компания «РФЦ-Капитал»)		

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 38. Фотографии квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35



Фото 1. Кухня

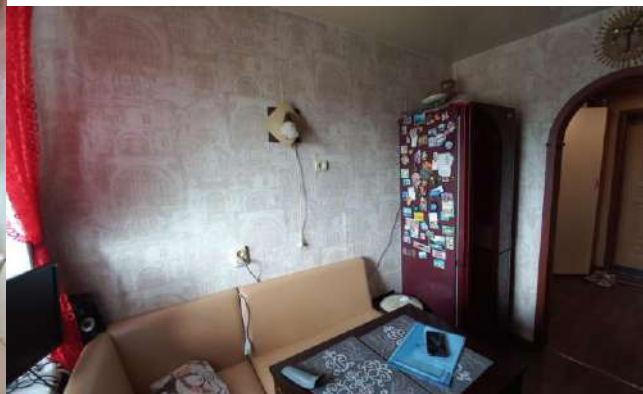


Фото 2. Кухня



Фото 3. Коридор



Фото 4. Коридор, входная дверь



Фото 5. Жилая комната



Фото 6. Жилая комната



Фото 7. Жилая комната



Фото 8. Санузел



Фото 9. Лоджия



Фото 10. Лоджия

Таблица 39. Фотографии квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75



Фото 1. Кухня



Фото 2. Кухня



Фото 3. Санузел



Фото 4. Коридор, входная дверь



Фото 5. Лоджия



Фото 6. Лоджия



Фото 7. Жилая комната



Фото 8. Жилая комната



Фото 9. Жилая комната

Таблица 21. Фотографии квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45



Фото 1. Кухня



Фото 2. Кухня



Фото 3. Санузел



Фото 4. Ванная



Фото 5. Коридор, входная дверь



Фото 6. Жилая комната



Фото 7. Жилая комната



Фото 8. Жилая комната



Фото 9. Жилая комната

Таблица 40. Фотографии квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49



Фото 1. Кухня ремонт



Фото 2. Комната ремонт



Фото 3. Ванная ремонт

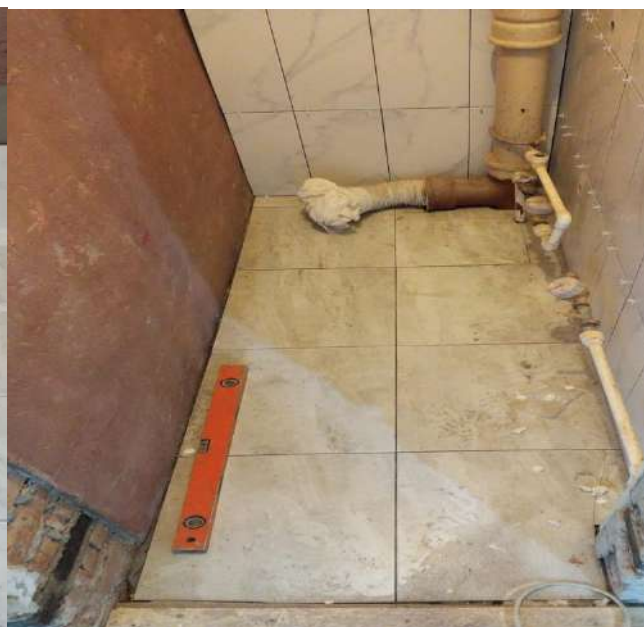


Фото 4. Санузел ремонт



Фото 5. Лоджия



Фото 6. Лоджия

Таблица 41. Фотографии квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37



Фото 1. Кухня

Фото 2. Кухня



Фото 3. Туалет



Фото 4. Ванная



Фото 5. Жилая комната



Фото 6. Жилая комната



Фото 7. Балкон



Фото 8. Коридор



Фото 9. Балкон



Фото 10. Входная дверь

ГЛАВА 8. АНАЛИЗ РЫНКА

8.1.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ

Обзор подготовлен на основе материалов Минэкономразвития России в 2022-2023 гг., «Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2025 года» и других источников информации.

Основные макроэкономические показатели¹²

Таблица 42. Макроэкономические показатели

Макроэкономические показатели ¹	2022	Янв.-май 2022	Янв.-май 2023	Май 2022	Май 2023
Рост потребительских цен, %	11,9	11,8	2,4	0,1	0,3
Рост цен производителей, %	-3,3	16,9 ²	5,0 ²	6,2 ²	2,4 ²
Рост денежной базы, %	13,1	-3,3	6,6	-2,6	1,1
Индекс реального курса рубля к доллару США, %	18,4	21,7	-17,9	19,2	2,3
Индекс реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	25,0	27,3	-18,0	22,2	3,1

Показатель	2022	Янв.-май 2022	Янв.-май 2023	Май 2022	Май 2023
Темп роста ВВП, в % к соответствующему периоду предыдущего года	-2,1	1,7 ²	-0,6 ²	-3,0 ²	3,3 ²
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	76,1	83,5	51,5	78,8	53,3
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	67,5	78,9	81,7	64,6	86,0

Показатель	Янв.-апр. 2023 в % к янв.-апр. 2022	Апр. 2023 в % к апр. 2022	Апр. 2023 в % к мар. 2023
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	100,5	105,5	96,6
Индекс промышленного производства	100,6	105,2	95,0

Основные показатели федерального бюджета, млрд руб.	2022	Закон о бюджете 2023	Янв.-май 2023 ⁴	Май 2023 ⁴
Доходы	27 825	26 130	9 818	2 036
в т.ч. нефтегазовые доходы	11 586	8 939	2 853	1 465
Расходы	31 131	29 056	13 229	2 023
в т.ч. обслуживание долга	1 331	1 519	656	н/д
Профицит (+)/ дефицит (-)	-3 306	-2 925	-3 411	13
Первичный профицит (+)/дефицит (-)	-1 976	-1 406	-2 755	н/д
Нефтегазовый профицит(+)/дефицит (-)	-14 892	-11 864	-6 264	-1 452

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

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

³ В узком определении.

⁴ Оценка.

О текущей ситуации в российской экономике¹³

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +1,4% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,4% г/г (+3,4% г/г¹⁴ в апреле), в том числе с учётом низкой базы. Уровень двухлетней давности превышен на +0,6% (-0,6% в апреле). Основную поддержку экономике в мае обеспечили обрабатывающие производства, оптовая торговля и строительный сектор.

Рост промышленного производства в мае с устранением сезонного фактора составил +1,5% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле. В годовом выражении также наблюдался рост: +7,1% г/г после +5,2% г/г в апреле.

При этом аналогичный уровень 2021 г. превышен на +4,4%.

В обрабатывающих производствах в мае вновь зафиксированы высокие темпы роста – с учётом фактора

¹²<http://www.eeg.ru/>

¹³https://www.economy.gov.ru/material/file/2cc62e650db4b2614144ef3d9fe9fb7f/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_ma_y_iyun_2023_goda.pdf

¹⁴ Оценка уточнена «вверх» на +0,1 п.п. с учётом пересмотра Росстатом данных по отдельным статистическим показателям за апрель 2023 г.

сезонности рост составил +3,1% м/м SA к предыдущему месяцу (+2,8% м/м SA в апреле). В годовом выражении рост на +12,8% г/г после +8,0% г/г в апреле, что частично обусловлено эффектом низкой базы прошлого года.

В добывающей промышленности в мае наблюдался рост в годовом выражении +1,9% г/г после +3,1% г/г месяцем ранее. Положительную динамику продемонстрировали добыча прочих полезных ископаемых (+2,4% г/г после -12,4% г/г в апреле) и добыча угля (+6,3% г/г после +8,4% г/г).

Объём работ в строительстве в мае с исключением сезонности вырос на +4,7% м/м SA после роста на +3,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост ускорился до +13,5% г/г (+5,7% г/г в апреле), а к уровню аналогичного месяца 2021 г. – до +16,5% после +15,8% в апреле.

Выпуск в сельском хозяйстве в мае не изменился относительно уровня прошлого месяца (0,0% м/м SA, как и в апреле). В годовом выражении прирост составил +2,9% г/г после +3,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост выпуска +11,2%. По предварительным данным Росстата, за май по животноводству: ускорилось производство мяса до +2,3% г/г (в апреле +2,1% г/г), замедлилось – молока и яиц до +3,3% г/г и +1,3% г/г (в апреле +3,9% г/г и +2,2% соответственно).

Грузооборот транспорта с исключением сезонности снизился на -2,4% м/м SA после -0,8% м/м SA в апреле (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных за апрель, ранее -1,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении сокращение составило -4,6% г/г (-3,0% г/г в апреле) за счёт трубопроводного транспорта. За его исключением в мае разрыв сократился до -0,1% г/г после -0,3% г/г в апреле, что в основном связано с ускорением роста грузооборота автомобильного транспорта до +5,4% г/г (+4,0% в апреле).

Объём оптовой торговли с исключением сезонности увеличился в мае на +8,4% м/м SA после сокращения на -4,1% м/м SA месяцем ранее (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных, ранее -4,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении показатель вырос на +14,5% г/г после +5,0% г/г в апреле (ранее +5,2% г/г). Сокращение показателя к уровню аналогичного месяца 2021 г. замедлилось до -6,6% по сравнению с -13,5% в апреле (ранее -13,4%). Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в мае 2023 г. ускорился: +23,2% г/г после +21,3% г/г в апреле. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле. Корпоративное кредитование в рублях продолжило расти высокими темпами: +27,7% г/г после +26,2% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,7% м/м SA в апреле. Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +16,0% г/г по сравнению с +13,4% г/г в апреле. С исключением сезонности рост незначительно ускорился: +2,3% м/м SA после +2,2% м/м SA в апреле.

Потребительская активность в мае увеличилась как относительно прошлого года, так и к уровню двухлетней давности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на +8,8% г/г выше уровня прошлого года после +7,3% г/г в апреле (+1,8% к маю 2021 г.).

Оборот розничной торговли¹⁵ в мае с учётом сезонности увеличился на +1,8% м/м SA после роста +1,3% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост оборота ускорился до +9,3% г/г после +7,8% г/г месяцем ранее (-1,3% к маю 2021 г.).

Платные услуги населению¹⁶ в мае продемонстрировали рост на +0,5% м/м SA после +0,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении +5,2% г/г после +4,3% г/г (+9,0% к маю 2021 г.).

Оборот общественного питания¹⁷ в мае ускорился до +22,4% г/г после роста на +16,9% г/г месяцем ранее (+20,1% к маю 2021 г.).

В мае инфляция составила 2,5% г/г (в апреле – 2,3% г/г). По состоянию на 26 июня 2023 г. инфляция год к году 3,21% (на 19 июня – 2,96% г/г). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в мае снизился на 4,6% г/г (-8,3% г/г в апреле). В целом по промышленности в мае 2023 г. цены сократились на 3,6% г/г (-12,7% г/г месяцем ранее).

Ситуация на рынке труда сохраняет положительный тренд. В апреле 2023 г. в номинальном выражении заработная плата выросла на +13,0% г/г, в реальном выражении – рост на +10,4% г/г после +2,7% г/г месяцем ранее. За январь-апрель 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +11,4% г/г,

¹⁵ В связи с уточнением ежеквартальных обследований малых предприятий динамика оборота розничной торговли, а также оборота общественного питания была скорректирована с начала 2023 г. в среднем на +0,3 п.п. и +1,5 п.п. вверх соответственно.

¹⁶ В связи с уточнением данных после получения итогов годового сплошного статистического наблюдения, ежегодных выборочных обследований, данных о доходах самозанятых динамика платных услуг населению была скорректирована на +1,4 п.п. вверх за 2022 г., а с начала 2023 г. на -1,6 п.п. вниз.

¹⁷ В связи с уточнением ежеквартальных обследований малых предприятий динамика оборота розничной торговли, а также оборота общественного питания была скорректирована с начала 2023 г. в среднем на +0,3 п.п. и +1,5 п.п. вверх соответственно.

реальной заработной платы +4,2% г/г.

Справочно: по итогам 2022 г. Росстатом, с учётом данных по малым и средним предприятиям, уточнены темпы роста номинальной заработной платы на 1,5 п.п. до +14,1% г/г и реальной заработной платы на 1,3 п.п. до +0,3% г/г.

Уровень безработицы в мае в очередной раз снизился и достиг нового исторического минимума – 3,2% от рабочей силы.

Таблица 43. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январь.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность												
ВВП	0,6	5,4	3,4 (3,3) ¹	-1,8	-0,6	-2,6	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,8
Сельское хозяйство	3,0	2,9	3,2	2,9	3,3	2,6	2,7	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4
Строительство	8,9	13,5	5,7	8,8	6,0	11,9	9,9	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9
Суммарный оборот	0,7	8,8	7,3	-3,9	-1,8	-5,4	-4,6	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5
Розничная торговля	-0,7	9,3	7,8	-6,9	-4,8	-8,7	-7,5	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8
Платные услуги населению	3,5	5,2	4,3	2,8	4,5	2,5	1,4	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5
Общественное питание	15,2	22,4	16,9	12,2	16,4	8,0	11,8	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7
Оптовая торговля	-3,0	14,5	5,0	-10,7	-8,0	-15,0	-9,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1
Грузооборот транспорта	-2,6	-4,6	-3,0	-1,7	-3,3	0,0	-1,7	-2,5	-5,5	-5,3	-2,9	4,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	0,7	-	-	-	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8
Промышленное производство	1,8	7,1	5,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1
Добыча полезных ископаемых	-1,0	1,9	3,1	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4
Обрабатывающие производства	4,8	12,8	8,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9
Инфляция												
Индекс потребительских цен	6,0	2,5/ 3,21 ¹	2,3	8,6	3,5	11,0	11,8	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5
Индекс цен производителей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Промышленность	-7,9	-3,6	-12,7	-7,7	-10,6	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6
Добыча полезных ископаемых	-24,3	-7,7	-33,1	-26,2	-32,1	-26,3	-18,6	14,7	-11,6	1,1	32,6	44,4
Обрабатывающие производства	-5,1	-4,6	-8,3	-4,2	-5,8	-3,9	-2,7	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0
Рынок труда и доходы населения												
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2 ³	-	10,4	1,9	2,7	2,0	0,6	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	11,4 ²	-	13,0	10,7	8,3	13,2	12,4	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,1	-	-	-1,5	0,9	-4,3	-1,7	-0,7	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,1	-	-	-1,0	1,5	-5,3	0,0	-0,5	3,3
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	1,2	1,3	1,1	1,5	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-0,6	-0,4	0,6
млн чел.	75,7	75,8	75,8	75,6	75,6	75,4	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,0	2,1	1,9	2,3	1,5	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0
млн чел.	73,1	73,4	73,3	72,9	73,0	72,8	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,7
млн чел. (SA)	73,5	73,5	73,5	73,5	73,5	73,4	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,5	-18,3	-18,0	-15,5	-15,2	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1
млн чел.	2,6	2,4	2,5	2,7	2,6	2,6	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1
млн чел. (SA)	2,6	2,5	2,5	2,6	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,9	3,0	3,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,0	61,1	61,0	61,1	60,9	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	3,4	3,2	3,3	3,5	3,5	3,5	3,6	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2
	3,4	3,3	3,3	3,4	3,4	3,4	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1

Источник информации: РОССТАТ, расчеты МЭР РФ

Динамика промышленного производства¹⁸

Рост промышленного производства в мае с устранением сезонного фактора составил +1,5% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле. В годовом выражении также наблюдался рост: +7,1% г/г после +5,2% г/г в апреле. При этом аналогичный уровень 2021 г. превышен на +4,4%.

В обрабатывающих производствах в мае вновь зафиксированы высокие темпы роста – с учётом фактора сезонности рост составил +3,1% м/м SA к предыдущему месяцу (+2,8% м/м SA в апреле). В годовом выражении рост на +12,8% г/г после +8,0% г/г в апреле, что частично обусловлено эффектом низкой базы прошлого года. Вместе с тем к уровню двухлетней давности – превышение на +8,6%. Основной положительный вклад в рост выпуска обрабатывающих производств, как и в прошлом месяце, продолжили вносить машиностроительный и металлургический комплексы (+7,1 п.п. и +3,1 п.п. соответственно). Драйвер роста – машиностроительный комплекс (рост в мае составил +44,6% г/г после +14,4% г/г в апреле, превысив уровень 2021 г. на +33,1%). Все подотрасли комплекса демонстрируют высокие показатели: производство компьютерного и электронного оборудования (+31,5% г/г после +23,8% г/г), производство электрического оборудования (+49,5% г/г после +29,3% г/г), производство автотранспортных средств (+86,3% г/г после +27,3% г/г). Кроме того, впервые с августа 2022 г. в положительную область вышло производство машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+10,2% г/г после -17,4% г/г). Металлургический комплекс в мае также демонстрирует ускорение роста: +14,7% г/г после +11,0% г/г месяцем ранее. Сохранение высоких темпов – за счёт опережающего роста металлургического

¹⁸https://www.economy.gov.ru/material/file/2cc62e650db4b2614144ef3d9fe9fb7f/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_ma_y_iyun_2023_goda.pdf

производства (+10,0% г/г после +4,8% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост +9,5% после +14,0%. Ускорился рост в годовом выражении и в химическом комплексе (+9,0% г/г после +5,1% г/г) за счёт подотраслей, ориентированных на внутренний спрос. Выпуск резиновых и пластмассовых изделий вырос до +17,8% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. После 7-ми месяцев спада в плюс вышла фармацевтическая отрасль: +3,7% г/г после -9,0% г/г месяцем ранее. Таким образом, в мае химический комплекс показал рост на +8,5% к уровню мая 2021 г. Кроме того, впервые с марта 2022 г. за счёт эффекта базы деревообрабатывающий комплекс вышел из зоны отрицательных значений (+0,1% г/г после -4,8% г/г месяцем ранее). Основной рост в годовом выражении – за счёт производства бумаги и бумажных изделий (+3,2% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее).

В добывающей промышленности в мае наблюдался рост в годовом выражении +1,9% г/г после +3,1% г/г месяцем ранее. Положительную динамику демонстрировали добыча прочих полезных ископаемых (+2,4% г/г после -12,4% г/г в апреле) и добыча угля (+6,3% г/г после +8,4% г/г). В то же время, с устранением сезонного фактора в добывающем секторе наблюдалось снижение выпуска: -0,5% м/м SA (+1,0% м/м SA в апреле). К уровню двухлетней давности – околонулевая динамика (-0,1%).

Объём работ в строительстве в мае с исключением сезонности вырос на +4,7% м/м SA после роста на +3,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост ускорился до +13,5% г/г (+5,7% г/г в апреле), а к уровню аналогичного месяца 2021 г. – до +16,5% после +15,8% в апреле.

Таблица 44. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-май.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	1,8	7,1	5,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,8	-0,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,0	1,9	3,1	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	1,0	6,3	8,4	-2,9	-0,8	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-2,7	-2,5	0,5	-3,8	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,2	2,4	-12,4	-1,4	3,9	-20,6	14,2	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-2,7	1,6	3,6	-6,4	-6,1	-6,8	-6,5	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	4,8	12,8	8,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	4,8	7,2	4,8	3,9	4,8	2,9	3,9	0,6	0,6	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.													
пищевые продукты	5,3	6,9	5,4	4,7	5,5	4,2	4,4	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	2,8	6,6	1,5	1,7	0,4	-1,4	7,1	3,1	-0,8	2,1	3,2	9,7	7,5
табакные изделия	0,2	16,8	4,8	-6,3	5,2	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	3,9	12,6	4,0	1,2	3,2	-1,2	1,3	-2,0	1,0	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.													
текстильные изделия	-1,3	7,4	1,1	-4,9	-2,3	-4,0	-8,8	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	5,2	13,4	3,3	3,2	5,7	-1,6	5,5	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	10,5	20,4	11,5	6,9	6,7	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-7,0	0,1	-4,6	-6,8	-5,6	-11,5	-12,7	-3,7	-9,4	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из неё	-12,6	-1,4	-9,7	-16,7	-11,3	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-3,0	3,2	2,1	-6,6	-1,7	-8,8	-9,4	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-5,9	-6,7	-15,0	-2,2	-3,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	5,9	6,7	15,9	2,7	9,3	-1,1	0,0	-0,4	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-0,1	9,0	5,1	-4,6	-1,1	-6,1	-4,6	-1,5	-7,2	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	0,8	7,9	7,7	-3,6	0,7	-6,6	-5,0	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-9,7	3,7	-9,0	-13,5	-11,0	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	4,1	17,8	6,7	-1,4	-0,1	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-1,0	8,8	0,2	-5,0	-0,7	-6,3	-9,0	-0,2	-8,0	-2,0	1,8	11,0	9,3
металлургический комплекс	9,6	14,7	11,0	7,3	13,5	10,3	-2,0	1,1	-0,2	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.													
металлургия	4,2	10,0	4,8	2,0	8,0	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	26,2	29,2	30,0	23,5	30,3	36,8	3,6	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	9,4	44,6	14,4	1,1	10,0	-2,6	-2,6	-8,6	-11,6	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	21,6	31,5	23,8	16,7	22,5	19,3	5,5	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	19,8	49,5	29,3	8,0	21,5	-0,5	0,7	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-9,5	10,2	-17,4	-12,4	-5,1	-13,0	-22,0	1,9	-5,2	-4,2	-3,1	16,7	17,1
ветотранспортные, прицепы и полуприцепы	-18,5	86,3	27,3	-40,2	-6,8	-49,8	-54,6	-44,7	-48,5	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	21,0	48,1	11,7	15,7	13,1	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-0,2	11,4	-1,3	-3,4	-2,0	-4,3	-3,7	-4,2	-5,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.													
мебель	10,7	36,9	14,4	2,7	11,9	-4,6	0,5	-2,6	0,2	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-2,4	10,4	0,4	-7,0	-1,4	-14,3	-5,6	-2,5	-5,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-2,3	5,9	-5,0	-4,1	-5,1	-2,7	-4,3	-4,8	-6,2	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,6	-1,1	-1,4	-0,2	-4,0	2,7	0,7	0,1	-0,2	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-7,6	-6,3	-1,2	-10,2	-13,3	-9,4	-7,6	-6,1	-8,9	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник информации: Росстат, расчеты МЭР РФ

¹ Начиная с марта 2023 г., предоставление и распространение информации по показателю приостанавливается (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-п).

Инфляция¹⁹

На неделе с 27 июня по 3 июля 2023 г. рост цен замедлился до 0,13%. Инфляция составила 3,43% год к году. В секторе продовольственных товаров темпы роста цен сохранились на уровне прошлой недели (0,16%), увеличение темпов роста цен на плодоовощную продукцию было компенсировано замедлением роста цен на другие продукты питания. В секторе непродовольственных товаров темпы роста цен снизились (0,12%) на фоне замедления удорожания строительных материалов и легковых автомобилей. В секторе услуг²⁰ цены выросли на 0,18% при замедлении удорожания авиабилетов и увеличении темпов роста цен на услуги санаториев.

Потребительская инфляция с 27 июня по 3 июля

На неделе с 27 июня по 3 июля 2023 г. темпы роста цен снизились до 0,13%. Год к году инфляция составила 3,43% г/г.

В сегменте продовольственных товаров цены выросли на 0,16%, как и на предыдущей неделе. Темпы роста цен на плодоовощную продукцию увеличились (0,47% после 0,31%), на остальные продукты питания – снизились (0,13% после 0,14% недель ранее). Замедлился рост цен на мясопродукты, снизились цены на хлебобулочные изделия, ускорилось снижение цен на масложировую продукцию. Вместе с тем удешевление молочной продукции замедлилось, выросли цены на муку, яйца, а также макаронные и крупяные изделия. Увеличились темпы роста цен на сахар.

В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились (0,12% после 0,19%). Замедлилось удорожание строительных материалов (0,52% после 0,84%), а также легковых автомобилей (0,06% после 0,11% и 0,13% двумя неделями ранее) при сохраняющемся снижении темпов удорожания отечественных легковых автомобилей (0,09% после 0,12%) и околонулевого роста цен на иномарки. Вместе с тем увеличились темпы роста цен на электро- и бытовые приборы (0,54% после 0,47%), медицинские товары, на моющие и чистящие средства возобновился рост цены после снижения на протяжении трех предыдущих недель.

В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг цены выросли на 0,18%, как и неделей ранее. Рост цен на туристические услуги сохранился на уровне прошлой недели: снижение темпов удорожания авиабилетов на внутренние рейсы (0,96% после 1,36%) было практически нивелировано увеличением темпов роста цен на услуги санаториев (1,37%). На услуги гостиниц цены не изменились. Удорожание бытовых услуг замедлилось (0,08% после 0,21%) на фоне снижения темпов роста цен на услуги парикмахерских и услуги по ремонту телевизоров.

Мировые рынки

В период с 27 июня по 3 июля на мировых рынках продовольствия цены сократились на 1,8% (-1,3% неделей ранее). В годовом выражении в июне цены снизились на 12,4% г/г. На отчетной неделе уменьшились котировки на пшеницу в США (-8,2%) и Франции (-4,8%) после роста на предыдущей неделе. Продолжилось снижение цен на кукурузу (-20,8%), соевые бобы (-3,0%) и соевое масло (-0,6%). Увеличилась стоимость сахара-сырца (1,3%), белого сахара (2,6%), пальмового масла (5,4%) и свинины (3,9%) после снижения неделей ранее. Говядина (3,9%) продолжила дорожать.

На мировом рынке удобрений цены уменьшились незначительно – на 0,2% (рост на 3,7% неделей ранее) из-за снижения котировок на азотные (-0,3%) и смешанные удобрения (-0,1%). В годовом выражении в июне снижение цен составило 42,5% г/г.

На мировом рынке черных металлов цены сократились на -1,3% (-1,0% неделей ранее). Снизилась стоимость лома черных металлов (-2,6%) и арматуры (-4,1%). Железная руда подорожала (1,1%) после снижения на прошлой неделе. Цены на металлический прокат стабилизировались. В годовом выражении в июне черные металлы подешевели на 13,1% г/г. На рынке цветных металлов цены снизились на 0,8% (-4,5% неделей ранее). Продолжили снижаться котировки на алюминий (-1,7%) и никель (-1,0%). Цены на медь стабилизировались. В годовом выражении в июне стоимость цветных металлов сократилась в среднем на 13,0% г/г.

¹⁹https://www.economy.gov.ru/material/file/d6eed16421f8b9ca89b0c0530695f144/o_tekushchey_cenovoy_situacii_5_iyulya_2023_goda.pdf

²⁰ Включают туристические, регулируемые и бытовые услуги.

Таблица 45. Потребительская инфляция с 27 июня по 3 июля 2023 г. (РОССТАТ)

	2023 год на 3 июля						2022 год
	с/з	с начала месяца	27 июня - 3 июля	20 - 26 июнь	на 3 июля (с нач. года)	май (м/м)	июль (м/м)
Индекс потребительских цен	3,43	0,06	0,13	0,16	2,90	0,31	-0,39
Продовольственные товары	0,62	0,07	0,16	0,16	2,52	-0,31	-1,53
- без плодоовощной продукции	0,54	0,06	0,13	0,14	0,94	0,21	-0,15
- плодоовощная продукция	-0,21	0,20	0,47	0,31	14,03	-3,80	-11,53
Непродовольственные товары	1,22	0,05	0,12	0,19	1,37	0,34	-0,44
- без бензина	0,96	0,04	0,10	0,15	1,13	0,25	-0,49
- бензин автомобильный	3,21	0,12	0,28	0,43	2,64	0,95	-0,05
Услуги	-	0,08	0,18	0,18	3,62	-	-
Основные социально значимые продовольственные товары							
Мясо и птица							
Куры	3,78	0,31	0,73	1,35	9,10	5,41	-0,96
Баранина	10,50	0,13	0,30	0,16	8,16	4,72	0,57
Свинина	-0,15	0,04	0,09	0,07	1,11	-0,07	-0,36
Говядина	3,76	0,03	0,08	0,23	1,98	0,49	0,14
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука							
Рис	-3,79	0,13	0,30	0,21	0,35	-0,08	-0,11
Мука	-8,19	0,13	0,30	-0,10	-3,24	-0,28	-0,77
Крупа гречневая	-36,13	-0,01	-0,02	-0,69	-18,25	-3,29	-3,17
Хлеб	1,57	-0,03	-0,08	0,01	0,65	-0,03	0,00
Пшени	-10,88	-0,05	-0,12	-0,14	-2,97	-0,20	-1,41
Прочие продовольственные товары							
Сахар	-4,92	0,48	1,13	0,97	13,09	6,04	-3,51
Яйца	5,15	0,28	0,65	-0,36	-4,68	-6,89	-4,42
Вермишель	-4,12	0,19	0,45	-0,25	-2,96	0,31	-0,49
Чай	-2,42	0,15	0,35	-0,12	-0,48	0,05	-0,65
Рыба	8,38	0,05	0,12	0,31	5,20	0,86	0,08
Соль	-3,03	0,03	0,07	0,09	-0,45	0,23	-0,40
Молоко	-0,84	0,01	0,03	-0,14	-1,80	-0,84	-0,40
Масло сливочное	-1,02	0,00	0,00	0,22	-0,59	-0,31	-0,36
Масло подсолнечное	-11,91	-0,12	-0,29	-0,65	-5,21	-1,88	-1,45
Детское питание							
Смеси сухие молочные	4,93	0,09	0,22	0,49	4,81	0,41	0,20
Консервы фруктово-ягодные	0,94	-0,07	-0,17	0,34	-0,26	0,31	0,70
Консервы овощные	1,70	-0,27	-0,62	0,39	1,48	0,20	-0,14
Консервы мясные	4,90	-0,30	-0,70	0,57	2,62	-0,64	0,56
Фрунтовоовощная продукция							
Картофель	-25,36	1,37	3,23	4,06	39,01	9,46	-27,57
Морковь	16,53	1,21	2,85	4,21	93,73	21,41	-13,29
Капуста	12,95	0,85	2,00	-1,05	119,36	86,56	-33,23
Яблоки	-10,63	0,75	1,77	1,45	22,95	3,30	-5,87
Томаты	5,78	-0,57	-1,33	-2,40	-7,18	-26,07	-14,00
Огурцы	23,19	-1,22	-2,83	-0,20	-34,88	-37,38	-7,73
Лук	26,78	-1,34	-3,09	-3,93	100,54	9,27	-4,11
Отдельные непродовольственные товары							
Строительные материалы	-3,02	0,22	0,52	0,84	3,00	0,74	-1,86
Медикаменты	5,53	0,18	0,43	0,26	3,20	0,29	-0,28
Бензин	3,21	0,12	0,28	0,43	2,64	0,95	-0,05
Автомобиль отечественный	4,82	0,04	0,09	0,12	4,00	1,35	0,00
Автомобиль иностранный	1,08	0,00	0,01	0,08	0,78	0,33	0,13
Отдельные услуги							
Туристические	-	0,36	0,85	0,84	15,40	4,70	5,69
Бытовые	-	0,03	0,08	0,21	3,35	0,31	0,46
Регулируемые	7,42	0,04	0,04	0,01	2,30	0,05	3,01

Источник информации: РОССТАТ

8.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ ЯНВАРЬ-МАРТ 2023 ГОДА²¹

По оперативным данным, в крае обеспечивается социально-экономическая стабильность. По итогам января – марта 2023 г. в крае отмечены положительные темпы роста в:

- строительстве: объем строительных работ – 160,5 %, жилищное строительство – 187,9 % (введено в эксплуатацию 139,5 тыс. кв. м жилья);
- транспортно-логистическом комплексе: грузооборот всех видов транспорта – 109,5 % за счет переориентации грузовых потоков в восточном направлении, пассажирооборот – 106,3 %.

Объем строительных работ в крае за январь – март 2023 г. превысил 31 млрд. рублей. Основные объемы строительных работ выполняются в рамках расширения и модернизации железнодорожной инфраструктуры (Восточный полигон, Тихоокеанская железная дорога), строительства порта Эльга и инженерной защиты г. Комсомольска-на-Амуре, создания горно-обогатительного комбината на месторождении "Малмыжское".

Рост объемов жилищного строительства обеспечен за счет ввода в эксплуатацию в I квартале 2023 г. крупных МКД в г. Хабаровске (всего 9 МКД площадью 54,0 тыс. кв. м). В целом по краю ввод МКД увеличен в 2,3 раза (59,0 тыс. кв. м). Ввод ИЖС составил 80,5 тыс. кв. м – рост в 1,7 раза.

²¹ <https://minec.khabkrai.ru/Deyatelnost/O-socialno-ekonomicheskomo-razviti-kraya>

В транспортном комплексе края кроме хороших показателей по грузообороту, обеспеченных железной дорогой (113,2 %) и трубопроводным транспортом (113,2 %) по итогам марта 2023 г. значительно улучшены результаты по обработке грузов морскими портами края (119,2 % к марту 2022 г.). Рост пассажирооборота наблюдается на железнодорожном (116,6 %) и воздушном транспорте (119,8 %).

В промышленном комплексе края сложилось небольшое отставание от уровня января – марта 2022 г. (снижение на 1,9 %), когда в крае почти по всем ключевым отраслям сформировалась высокая база сравнения (индекс промышленного производства за январь – март 2022 г. составил 111,6 %).

Среди промышленных отраслей положительная динамика достигнута следующими отраслями:

- добыча металлических руд (109,8 %): добыто золота – 4,8 тонны, или 115,4 % к январю – марту 2022 г. Произведено олова в концентрате – 652,0 тонн, или 120,4 %, меди в концентрате – 2 577,0 тонн, или в 14,2 раза.

- рыбопереработка (133,3 %): по итогам января – марта 2023 г. произведено рыбы переработанной и консервированной, ракообразных и моллюсков – 104,0 тыс. тонн, или 136,7 %. Всего по краю добыто (выловлено) рыбы и морепродуктов 169,8 тыс. тонн, что составило 147,8 % (увеличен объем вылова минтая, сельди тихоокеанской, сардины иваси, скумбрии, трески, крабов и креветок);

- производство прочих транспортных средств и оборудования (101,2 %): рост в отрасли обусловлен увеличением выпуска в авиастроении на 3,5 %.

Отрицательная динамика сложилась в следующих отраслях промышленного производства:

- нефтепереработка (87,5 %): переработка нефти составила 2,5 млн. тонн, или 84,0 % к соответствующему периоду 2022 года. Нефтеперерабатывающие заводы края работают на давальческом сырье, переработка нефти осуществляется в соответствии с утвержденными головными предприятиями бизнес-планами на 2023 год;

- металлургическое производство (94,5 %): снижены показатели по выпуску золота в слитках в виде сплава Доре (3,9 тонны, или 85,1 %), что обусловлено повышенным содержанием серы в перерабатываемом концентрате. Увеличено производство проката черных металлов на 3,9 % (207,5 тыс. тонн) за счет наращивания производства проката на внутренний рынок;

- добыча угля (89,4 %): объем товарного угля составил 1,4 млн. тонн, или 86,1 % к январю – марту 2022 г., производство обогащенного угля составило 1,2 млн. тонн, или 91,2 %. Снижение обусловлено ограниченными возможностями по вывозу угольной продукции на экспорт в восточном направлении из-за загруженности железной дороги;

- обработка древесины (74,9 %): за январь – март 2023 г. произведено пиломатериалов 333,9 тыс. куб. м, или 76,7 % к январю – марту 2022 г., топливных гранул – 66,4 тыс. тонн, или 87,4 %, шпона – 26,7 тыс. куб. м, или 53,7 %. Снижение объемов производства обусловлено затруднениями в сбыте продукции на основном рынке (в северных провинциях КНР затоваривание складов пиломатериалами в связи с низким спросом);

- производство напитков (90,1 %): снижен объем производства пива (на 9,9 %) в связи с остановкой предприятием (с 20.02.2023 по 10.03.2023) на профилактический ремонт линии по производству пива в ПЭТ упаковку;

- производство лекарственных средств (97,9 %): производство лекарственных препаратов в ампулах составило 90,5 %, в упаковках – 72,8 % в соответствии с потребностями фармацевтического рынка и наличием остатков готовой продукции на складах;

- производство прочей неметаллической минеральной продукции (98,5 %): сокращение выпуска обусловлено снижением объемов производства кирпича керамического на 5,3 %, стеклопакетов в 3 раза, изделий из теплоизоляционных материалов на 30,9 %. Отмечен рост объемов производства товарного бетона на 32,0 %, железобетонных изделий и конструкций на 6,1 %.

В сельском хозяйстве динамика производства отрицательная (76,0 %). Снижено производство мяса скота и птицы (77,1 %) в связи с неблагоприятной обстановкой по африканской чуме свиней и гриппу птиц. Производство яйца составило 53,4 % в связи с приостановкой деятельности АО "Птицефабрика "Комсомольская" по причине выявления на предприятии птичьего гриппа. Снижение производства молока (95,7 %) обусловлено особенностями технологического процесса и отелом коров в сельскохозяйственных организациях и крупных крестьянских (фермерских) хозяйствах.

На потребительском рынке края динамика разнонаправленная: оборот розничной торговли – 90,6 % (соответствует общероссийской тенденции в связи с повышенной склонностью к сбережению у населения), по общественному питанию рост – 116,4 %.

Положительные результаты отмечены в сфере гостеприимства: реальные темпы роста объема услуг гостиниц и аналогичных средств размещения составили 142,7%.

В январе – феврале возросли объемы кредитования:

- юридических лиц и индивидуальных предпринимателей – в 1,9 раза;
- субъектов малого и среднего предпринимательства – в 1,5 раза.

Фиксируется рост кредитного портфеля в сегментах потребительского и ипотечного кредитования, темп выдачи кредитов увеличивается, но объем выданных кредитов пока ниже уровня соответствующего периода 2022 года.

Снижены объемы кредитования физических лиц на 3,3 %. По объемам ипотечного кредитования отмечено снижение на 13,9 %, в том числе по договорам участия в долевом строительстве – на 6,5 %.

Годовая инфляция в марте 2023 г. замедлилась и составила 102,1 % (к соответствующему месяцу 2022 г.) после 108,9 % в феврале 2023 г. Индекс потребительских цен на товары и услуги в крае в марте 2023 г. к декабрю 2022 г. составил 100,5 % (по России – 101,67 %), в том числе по категориям:

- продовольственные товары – 101,36 % (по России – 102,25 %);
- непродовольственные товары – 99,72 % (по России – 100,27 %);
- услуги – 100,57 % (по России – 102,73 %).

На рынке труда края сохраняется стабильная ситуация. На конец марта 2023 г. уровень регистрируемой безработицы составил 0,6 %. Численность безработных – 4,0 тыс. человек.

С декабря 2022 г. в крае поддерживается положительная динамика реальной заработной платы населения. В феврале 2023 г. реальная заработная плата составила 105,8 % к февралю 2022 г.

В целом положительные результаты в экономике края по итогам января – марта 2023 г. обеспечили рост налоговых поступлений в консолидированный бюджет края на 4,0 %, в том числе по налогу на прибыль – на 7,4 %.

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 «Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов»²² от 14.04.2023 г. Прогнозные значения основных макроэкономических показателей приводятся в таблице ниже.

Таблица 46. Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2026 года (Базовый вариант)

Показатель	Ед. изм.	2022 отчет*	2023 оценка*	2024	2025 прогноз*	2026
Цена на нефть марки Brent, долл. США за баррель		98,7	80,7	75,7	71,9	70,6
Индекс потребительских цен						
на конец года	% к декабрю	111,9	105,3	104,0	104,0	104,0
в среднем за год	% г/г	113,8	105,2	104,9	104,0	104,0
Валовой внутренний продукт						
Номинальный объем	Млрд. руб.	153435**	159810	170173	181232	193408
Номинальный объем (85 субъектов)	Млрд. руб.	153435	157777	167774	178449	190235
Темп роста	% г/г	97,9	101,2	102,0	102,6	102,8
Индекс-дефлятор ВВП	% г/г	115,8	101,7	104,3	103,6	103,7
Объем отгруженной продукции (работ, услуг)						
Номинальный объем	Млрд. руб.	98459	96858	103918	110994	118530
Индекс промышленного производства	% г/г	99,4	100,2	102,5	102,9	103,0
Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% г/г	108,1	98,2	104,7	103,8	103,7

* Показатели будут уточнены по мере выхода официальной статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям в соответствии с Федеральным планом статистических работ, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 г. № 671-п

** ВВП в 2022 году учитывает экономическую активность, связанную с новыми территориями

Показатель	Ед. изм.	2022 отчет*	2023 оценка*	2024	2025 прогноз*	2026
Продукция сельского хозяйства						
Темп роста	% г/г	110,2	96,6	102,1	101,9	102,3
Индекс-дефлятор	% г/г	104,2	101,4	104,6	104,2	104,1
Инвестиции в основной капитал						
Номинальный объем	Млрд. руб.	27865	29629	32197	34991	38248
Темп роста	% г/г	104,6	100,5	103,2	103,7	104,5
Индекс-дефлятор	% г/г	114,6	105,8	105,3	104,8	104,6
Оборот розничной торговли						
Номинальный объем	Млрд. руб.	42513	46613	50922	54971	59414
Темп роста	% г/г	93,3	105,3	103,5	103,5	103,6
Индекс-дефлятор	% г/г	115,4	104,2	105,5	104,3	104,3
к ВВП	%	27,7	29,5	30,4	30,8	31,2
Объем платных услуг населению						
Номинальный объем	Млрд. руб.	12722	14468	15528	16621	17809
Темп роста	% г/г	103,6	103,5	102,5	102,5	102,6
Индекс-дефлятор	% г/г	108,0	109,9	104,8	104,4	104,4
к ВВП	%	8,3	9,2	9,3	9,3	9,4
Прибыль по всем видам деятельности						
Номинальный объем	млрд руб.	38827	39142	41425	43906	46560
Темп роста	% г/г	91,5	100,8	105,8	106,0	106,0
к ВВП	%	25,3	24,8	24,7	24,6	24,5
Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета						
Номинальный объем	Млрд. руб.	47612	46618	49352	52302	55501
Темп роста	% г/г	97,9	97,9	105,9	106,0	106,1
к ВВП	%	31,0	29,5	29,4	29,3	29,2
Амортизация						
Номинальный объем	Млрд. руб.	9798	10763	11821	12979	14233
Темп роста	% г/г	113,1	109,8	109,8	109,8	109,7
к ВВП	%	6,4	6,8	7,0	7,3	7,5
Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества						
Номинальный объем	Млрд. руб.	170100	186849	205234	225336	247103
Темп роста	% г/г	111,1	109,8	109,8	109,8	109,7
к ВВП	%	110,9	118,4	122,3	126,3	129,9
Фонд заработной платы работников организаций						
Номинальный объем	Млрд. руб.	33027	36867	39956	42933	46171
Темп роста	% г/г	112,1	111,6	108,4	107,5	107,5
к ВВП	%	21,5	23,4	23,8	24,1	24,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций						
	руб./мес.	64191	71178	76802	82143	87572
	% г/г	112,6	110,9	107,9	107,0	106,6
Реальная заработная плата работников организаций						
	% г/г	99,0	105,4	102,8	102,8	102,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения						
	% г/г	99,0	103,4	102,6	102,6	102,7
Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год)						
	руб./мес.	13919	14375	14954	16143	17503
	% г/г	119,4	103,3	104,0	108,0	108,4
трудоспособного населения	руб./мес.	15172	15669	16300	17596	19078
пенсионеров	руб./мес.	11970	12363	12860	13883	15053
детей	руб./мес.	13501	13944	14505	15659	16978
Экспорт товаров						
Номинальное значение	Млрд. долл. США	588,3	465,9	484,0	496,2	505,1
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	119,0	79,2	103,9	102,5	101,8
Темп роста в реальном выражении	% г/г	86,0	100,8	104,3	103,7	102,7
к ВВП	%	25,9	22,6	22,2	21,6	20,9
Ненефтегазовый экспорт						
Номинальное значение	Млрд. долл. США	244,6	233,8	251,6	264,0	277,1
Темп роста в реальном выражении	% г/г	79,9	111,4	105,9	103,1	103,4
к ВВП	%	10,8	11,3	11,5	11,5	11,5
Нефтегазовый экспорт						
Номинальное значение	Млрд. долл. США	343,7	232,1	232,5	232,2	228,0

Показатель	Ед. изм.	2022 отчет*	2023 оценка*	2024	2025 прогноз*	2026
Темп роста в реальном выражении	% г/г	92,2	93,3	102,7	104,2	101,9
к ВВП	%	15,1	11,3	10,6	10,1	9,4
Экспорт услуг						
Номинальное значение	Млрд. долл. США	48,5	49,3	52,7	56,9	61,0
Темп роста в реальном выражении	% г/г	87,5	102,7	106,0	107,0	105,5
к ВВП	%	2,1	2,4	2,4	2,5	2,5
Импорт товаров						
Номинальное значение	Млрд. долл. США	280,4	313,8	332,8	347,4	362,7
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	92,2	111,9	106,1	104,4	104,4
Темп роста в реальном выражении	% г/г	83,1	107,4	104,2	102,4	102,5
к ВВП	%	12,3	15,2	15,2	15,1	15,0
Торговый баланс						
Номинальное значение	Млрд. долл. США	308,0	152,1	151,2	148,7	142,5
к ВВП	%	13,5	7,4	6,9	6,5	5,9
Счет текущих операций						
Номинальное значение	Млрд. долл. США	233,0	86,8	81,0	73,6	63,6
к ВВП	%	10,2	4,2	3,7	3,2	2,6
Численность рабочей силы						
	Млн. чел.	74,9	75,2	75,5	75,8	76,3
Численность занятых в экономике						
	Млн. чел.	72,0	72,5	72,8	73,2	73,7
Общая численность безработных граждан						
	Млн. чел.	3,0	2,7	2,7	2,7	2,6
Уровень безработицы						
	% к рабочей силе	3,9	3,5	3,5	3,5	3,5
Производительность труда						
	%	97,6	100,4	101,6	102,1	102,1
Курс доллара США						
	рублей за доллар	67,5	76,5	76,8	77,6	78,8

* Показатели будут уточнены по мере выхода официальной статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям в соответствии с Федеральным планом статистических работ, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 г. № 671-р

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

8.1.4. Выводы

- По оценке Минэкономразвития России, в мае 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +1,4% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,4% г/г (+3,4% г/г в апреле).
- Рост промышленного производства в мае с устранением сезонного фактора составил +1,5% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле. В годовом выражении также наблюдался рост: +7,1% г/г после +5,2% г/г в апреле. При этом аналогичный уровень 2021 г. превышен на +4,4%.
- Объем работ в строительстве в мае с исключением сезонности вырос на +4,7% м/м SA после роста на +3,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост ускорился до +13,5% г/г (+5,7% г/г в апреле), а к уровню аналогичного месяца 2021 г. – до +16,5% после +15,8% в апреле.
- На неделе с 27 июня по 3 июля 2023 г. темпы роста цен снизились до 0,13%. Год к году инфляция составила 3,43% г/г.
- По итогам января – марта 2023 г. в Хабаровском крае отмечены положительные темпы роста в:
 - строительстве: объем строительных работ – 160,5 %, жилищное строительство – 187,9 % (введено в эксплуатацию 139,5 тыс. кв. м жилья);
 - транспортно-логистическом комплексе: грузооборот всех видов транспорта – 109,5 %.

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 июнь 2023 г.²³

Июньский зной сделал своё дело — рынок жилья в Хабаровске за этот месяц ушёл в минус на 0,41% (510,3 рубля). Основной показатель, стоимость квадратного метра, к концу июня в среднем по городу составил

²³ <https://www.dvnovosti.ru/khab/2023/07/04/157635/>

124 778,2 рубля.

Основную погоду сделали квартиры новой планировки. Во-первых, они самые многочисленные и составляют более половины всех предложений, а во-вторых, квадрат у них подешевел по всему городу: у однокомнатных (в среднем на 2%) и двухкомнатных (в среднем на 3%), а у трёхкомнатных более чем на 6%.

Влияние на общую картину оказали также двухкомнатные квартиры улучшенной планировки во всех районах престижности, кроме центра, у которых «квадраты» стали дешевле в среднем на 5% и трёхкомнатные «брежневки» везде, кроме жилмассивов ближе к центру, где они подешевели в среднем на 2,8%. Отметились снижением цен и однокомнатные «хрущёвки» в средней отдалённости и на окраинах, у которых цена за «квадрат» стала ниже в среднем на 9,5%.

По итогам месяца самые дешёвые квадратные метры в городе были у трёхкомнатных «сталинок» в средней отдалённости от центра с показателем 48 585 рублей. А минимальные цены в этом сегменте - 16–20 тысяч рублей за «квадрат».

Несмотря на общее снижение, в отдельных сегментах сохранился спрос и соответственно росли цены.

В центре города у квартир улучшенной планировки («брежневок») квадратные метры подорожали у квартир всех размеров. Сохранился рост цен и у одно- и двухкомнатных «хрущёвок» в центре города (14,2% и 1,4% соответственно).

Следует отметить, что у двухкомнатных «хрущёвок» квадраты дорожали во всех районах престижности, причём чем дальше от центра, тем сильнее и на окраинах рост составил 5,2%, а средняя цена за «квадрат» преодолела отметку в 100 тысяч рублей.

Такой неравномерный рост говорит о том, что у хабаровчан есть высокая потребность в жилье, но ограничены финансовые ресурсы и люди ищут компромиссные варианты — где подешевле и побольше купить квадратных метров.

Самые дорогие квадратные метры в Хабаровске в июне были у двух- и трёхкомнатных квартир в новых домах в центре города. У некоторых из них цена превышала и 300 тысяч рублей.

Таблица 29. Динамика стоимости квадратного метра жилья на вторичном рынке Хабаровска 2022-2023 года, в рублях



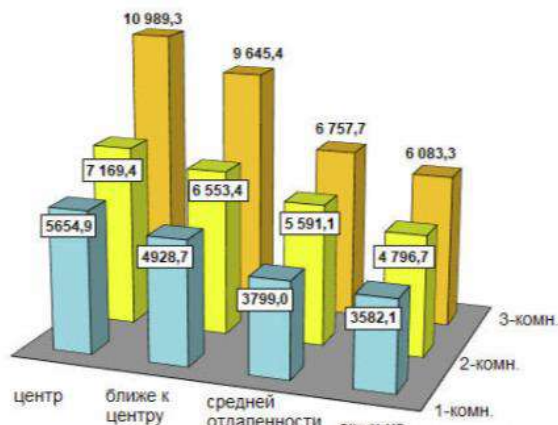
Существенно упали и цены на квартиры. Так средняя цена за жильё в Хабаровске в июне составила 5 миллионов 930 тысяч рублей, что на 2,5% ниже чем в мае, опустившись до уровня сентября прошлого года. Ещё стремительнее ушла вниз медианная цена (с отсечением самых дорогих и самых дешевых предложений), которая, как известно, объективнее отражает положение дел. Этот показатель стал ниже по сравнению с маем на 3,6% и составил 5 миллионов 300 тысяч рублей, повторив цены марта этого года и октября прошлого. Надо заметить, что такая ситуация вполне типична для лета и повторяется из года в год, но с разным уровнем цен.

Основные потери в ценах понесли квартиры новой планировки, и в первую очередь двухкомнатные, которые стали дешевле во всех районах престижности. Подешевели за месяц и однокомнатные квартиры новой планировки везде, кроме центра города, со средним показателем – 4,1%. Существенно дешевле стали предлагать самые дорогие квартиры — трёхкомнатные в новых домах в центре города. У них цены

за месяц упали на 12%, хотя и сохранили абсолютный рекорд со средней ценой в этом сегменте почти 13,5 миллиона рублей.

По итогам месяца самые доступные по ценам, кроме малосемеек, были однокомнатные «сталинки» на окраинах города. Можно найти предложения по ценам от 1–1,5 миллиона рублей.

Рисунок 6. Средняя стоимость квартир на 30.06.2023



Вместе с тем сохраняется спрос на трёхкомнатные квартиры, которые за месяц выросли в ценах в среднем на 3,4%. Особенно велик спрос на них ближе к центру города и на окраинах, где большие квартиры всех планировок дружно дорожали со средним темпом 11,3%.

Популярны у покупателей оставались и однокомнатные «брежневки» в центре, в средней отдалённости и на окраинах города, что и выразилось в росте цен на них (0,9%, 2,2%, и 5,9% соответственно).

Но самыми популярными квартирами остаются «хрущёвки», и поэтому на них сохраняется спрос и растут цены. Так за июнь двухкомнатные квартиры этой планировки подорожали во всех районах престижности, кроме жилмассивов ближе к центру города, со средним показателем 3,3%, а однокомнатные «хрущёвки» подорожали в центре на 12% и ближе к нему на 4,8%.

И хотя такое жильё остаётся уделом среднеобеспеченных наших сограждан, есть в Хабаровске и состоятельные люди, которые могут выложить за квартиру кругленькую сумму. Об этом свидетельствует наличие на рынке квартир с ценой в десятки миллионов рублей. Таких квартир в высотных домах в центре города становится всё больше и уже не редки предложения с ценой от 20 миллионов рублей и выше, а максимальная цена за жильё общей площадью более 200 квадратных метров составила в июне 36 миллионов рублей.

На макушке лета тенденция замедления рынка сохранится и рост средней цены квадрата, скорее всего, не превысит 0,5%, а наиболее возможный вариант, что цены будут немного падать. Таким образом средний показатель стоимости квадрата по городу за июль останется в пределах 124–125 тысяч рублей. Лишь в августе можно ожидать роста с активизацией в сентябре и далее до конца года.

8.2.3. Анализ фактических данных

Анализ цен предложений на двухкомнатные квартиры в рп. Солнечный, Хабаровского края в июне-июле 2023 года

Оценщиком были исследованы объекты по продаже вторичной недвижимости (жилых двухкомнатных квартир) в рп. Солнечный, Хабаровского края, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к продаже на открытом рынке по состоянию на июнь-июль 2023 года. Анализ цены предложения за 1 кв. м общей площади сходных с оцениваемыми объектами может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 47. Анализ цены предложений по продаже двухкомнатных квартир в рп. Солнечный

№ п/п	Материал стен	Этаж	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена за объект, руб.	Цена за кв. м, руб.
1	Кирпич	2/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1745871462	44,30	1 780 000	40 181
2	Кирпич	1/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.8А	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1771730367	40,30	1 530 000	37 965
3	Кирпич	2/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5А	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1772392151	45,00	1 630 000	36 222
4	Панель	4/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1784567330	45,60	1 560 000	34 211

№ п/п	Материал стен	Этаж	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена за объект, руб.	Цена за кв. м, руб.
5	Панель	4/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9В	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1744844005	47,20	1 830 000	38 771
6	Кирпич	2/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5А	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1786046073	46,90	1 900 000	40 512
7	Кирпич	2/5	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Геологов, д.22	https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy_kvartiry/2-k_kvartira_482m_55et._3123387417	48,20	1 600 000	33 195
8	Кирпич	4/5	Хабаровский край, Солнечный рп, ул. Ленина, д.22А	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1725019095	46	1 400 000	30 435
9	Кирпич	4/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.17	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1782437094	42	2 300 000	54 762
10	Кирпич	4/5	Хабаровский край, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.8В	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1769802812	41,5	1 750 000	42 169
Нижняя граница							30 435
Верхняя граница							54 762
Среднее значение							38 842
Медиана							38 368

Источник информации: Расчеты Оценщика

Как показал анализ, стоимость предложения продажи вторичной недвижимости (жилых двухкомнатных квартир) в рп. Солнечный варьируется от 30 435 до 54 762 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 38 842 руб. /кв. м. Далее в расчетах будет использована часть подобранных оферт, как наиболее сопоставимая по своим основным количественным и качественным характеристикам с объектом оценки.

Анализ цен предложений на двухкомнатные квартиры в рп. Горный, Хабаровского края в июне-июле 2023 года

Оценщиком были исследованы объекты по продаже вторичной недвижимости (жилых двухкомнатных квартир) в рп. Горный, Хабаровского края, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к продаже на открытом рынке по состоянию на июнь-июль 2023 года. Анализ цены предложения за 1 кв. м общей площади сходных с оцениваемыми объектов может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 48. Анализ цены предложений по продаже двухкомнатных квартир в рп. Горный

№ п/п	Материал стен	Этаж	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена за объект, руб.	Цена за кв. м, руб.
1	Кирпич	3/3	Хабаровский край, Солнечный район, Горный поселок, ул. Ленина, д.7	https://www.farpost.ru/solnechnyj-rn/realty/sell_flats/prodam-2-komnatnuju-kvartiru-111934278.html	43,00	300 000	6 977
2	Кирпич	2/3	Хабаровский край, Солнечный район, Горный поселок, ул. Комсомольская, д.20А	https://www.farpost.ru/solnechnyj-rn/realty/sell_flats/prodam-kvartiru-111222589.html	43,00	330 000	7 674
3	Кирпич	2/3	Хабаровский край, Солнечный р-н, пос. городского типа Горный, ул. Ленина, д.20	https://www.farpost.ru/solnechnyj-rn/realty/sell_flats/prodam-kvartiru-111222368.html	43,00	330 000	7 674
4	Кирпич	2/3	Хабаровский край, Солнечный район, Горный поселок, ул. Ленина, д.21	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1621316697	40,30	260 000	6 452
5	Кирпич	3/3	Хабаровский край, Солнечный р-н, пос. городского типа Горный, ул. Ленина, д.7	https://www.farpost.ru/solnechnyj-rn/realty/sell_flats/prodam-kvartiru-111221075.html	43,00	330 000	7 674
6	Кирпич	2/2	Хабаровский край, Солнечный район, Горный поселок, ул. Ленина, д.25	https://www.farpost.ru/solnechnyj-rn/realty/sell_flats/otlichna-dvushka-v-gornom-107901289.html	44,3	500 000	11 287
7	Кирпич	2/3	Хабаровский край, Солнечный район, Горный поселок, ул. Комсомольская, д.10	https://www.farpost.ru/solnechnyj-rn/realty/sell_flats/prodazha-kvartiry-111561126.html	43,1	250 000	5 800
8	Кирпич	3/3	Хабаровский край, Солнечный район, Горный поселок, ул. Ленина, д.21	https://www.farpost.ru/solnechnyj-rn/realty/sell_flats/prodam-kvartiru-111222114.html	43	360 000	8 372
Нижняя граница							5 800
Верхняя граница							11 287
Среднее значение							7 739
Медиана							7 674

Источник информации: Расчеты Оценщика

Как показал анализ, стоимость предложения продажи вторичной недвижимости (жилых двухкомнатных квартир) в рп. Горный варьируется от 5 800 до 11 287 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 7 739 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 49. 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 и многокомнатных квартир. Достаточное предложение двух- и трёхкомнатных квартир
Ликвидность	Средняя
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Присутствуют незначительные колебания
Емкость рынка	Незначительная
Цена предложения в рп. Солнечный и рп. Горный на двухкомнатные жилые квартиры в июне-июле 2023 г., руб./кв. м	Диапазон цены продажи двухкомнатных жилых квартир в рп. Солнечный в июне-июле 2023 г. по данным сайтов (www.domofond.ru , https://habarovsk.cian.ru/ и др.) составила от 30 435 до 54 762 руб./кв. м. Диапазон цены продажи двухкомнатных жилых квартир в рп. Горный в июне-июле 2023 г. по данным сайтов (www.domofond.ru , https://habarovsk.cian.ru/ и др.) составила от 5 800 до 11 287 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

01.04.2023 г.²⁴**Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.04.2023**

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 14.04.2023 г.) (statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshecheniy/293-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-04-2023-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 завышены (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 истекший квартал:

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,95	0,93	0,91
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	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 – 2022. «Жилая недвижимость. Квартиры» Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2022 г. (таблица 8, стр. 80).

Таблица 50. 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-2022 «Жилая недвижимость. Квартиры» («Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2022 г.) под редакцией Лейфера Л. А. (таблица 8, стр. 80)

²⁴<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/>

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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ГЛАВА 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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-Мертонна или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- (c) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Компоненты оценки по приведенной стоимости

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

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

Федеральный стандарт оценки "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 доходов от его коммерческого использования. То есть, справедливая стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования помещения с учетом в перспективе ее перепродажи (реверсии).

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

пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

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

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

Применимость доходного подхода и выбор метода оценки

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

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

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 заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

Федеральный стандарт оценки "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.²⁵ 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 равновесия и замещения».

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным,

²⁵Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 496 с.: ил. (стр. 195).

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 51. Характеристики сопоставимых объектов (двухкомнатные квартиры)

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Источник информации	https://xabarovsk.do/mclick.ru/card/sale_flat_1745871462	https://xabarovsk.do/mclick.ru/card/sale_flat_1771730367	https://xabarovsk.do/mclick.ru/card/sale_flat_1772392151	https://xabarovsk.do/mclick.ru/card/sale_flat_1784567330	https://xabarovsk.do/mclick.ru/card/sale_flat_1744844005
Телефон	тел. +7 909 843-68-39	тел.+7 909 842-43-36	тел.+7 909 842-43-36	тел.+7 909 820-34-18	тел. +7 909 809-46-15
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.8А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9В
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель	Панель
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Изолированность комнат	Изолированные	Смежные	Смежные	Смежные	Изолированные
Общая площадь квартиры, кв. м	44,30	40,30	45,00	45,60	47,20
Общая площадь кухни, кв. м	5,00	5,20	6,00	5,40	6,00
Наличие балкона/лоджии	Балкон застекленный	Нет	Балкон застекленный	Балкон незастекленный	Балкон застекленный
Тип санузла	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Этаж / этажность в доме	4/5	1/5	2/5	4/5	4/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Нет	Нет	Нет	Есть	Есть
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Современный (стандартный, эконом)	Современный (стандартный, эконом)	Требуется косметического ремонта	Современный (стандартный, эконом)
Цена предложения, руб.	1 780 000	1 530 000	1 630 000	1 560 000	1 830 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	40 181	37 965	36 222	34 211	38 771

Источник информации: Расчеты Оценщика

В ходе анализа рынка вторичного жилья в рп. Горный 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 52. Характеристики сопоставимых объектов (двухкомнатные квартиры)

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Источник информации	https://www.farpost.ru/solnechnyj-r-n/realty/sell_flats/pradam-2-komnatnuju-kvartiru-111934278.html	https://www.farpost.ru/solnechnyj-r-n/realty/sell_flats/pradam-kvartiru-111222589.html	https://www.farpost.ru/solnechnyj-r-n/realty/sell_flats/pradam-kvartiru-111222368.html	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1621316697	https://www.farpost.ru/solnechnyj-r-n/realty/sell_flats/pradam-kvartiru-111221075.html
Телефон	тел. +7 924 226-32-92	тел. +7 924 408-56-55	тел. +7 924 408-56-55	тел. +7 963 563-43-75	тел. +7 924 408-56-55
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, Горный поселок, ул. Ленина, д.7	Хабаровский край, Солнечный район, Горный поселок, ул. Комсомольская, д.20А	Хабаровский край, Солнечный р-н, пос. городского типа Горный, ул. Ленина, д.20	Хабаровский край, Солнечный район, Горный поселок, ул. Ленина, д.21	Хабаровский край, Солнечный р-н, пос. городского типа Горный, ул. Ленина, д.7
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Изолированность комнат	Смежные	Смежные	Смежные	Смежные	Смежные
Общая площадь квартиры, кв. м	43,00	43,00	43,00	40,30	43,00
Общая площадь кухни, кв. м	6,00	6,00	5,00	6,40	5,00
Наличие балкона/лоджии	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Этаж / этажность в доме	3/3	2/3	2/3	2/3	3/3
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Есть	Есть	Есть	Нет
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта
Цена предложения, руб.	300 000	330 000	330 000	260 000	330 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	6 977	7 674	7 674	6 452	7 674

Источник информации: Расчеты Оценщика

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

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

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

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

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

P_i, \dots, P_n – процентные поправки по i – му элементу сравнения.

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

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

В расчёте Оценщиком были учтены следующие поправки.

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

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

Корректировка на торг определена на основании данных, представленных на портале Statrielt на 01.04.2023 г.²⁶

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.04.2023

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 14.04.2023 г.) (statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeschenij/293-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-04-2023-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 продавец и покупатель 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.statrilelt.ru/>), проведенного за истекший квартал:

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,95	0,93	0,91
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	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%).

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

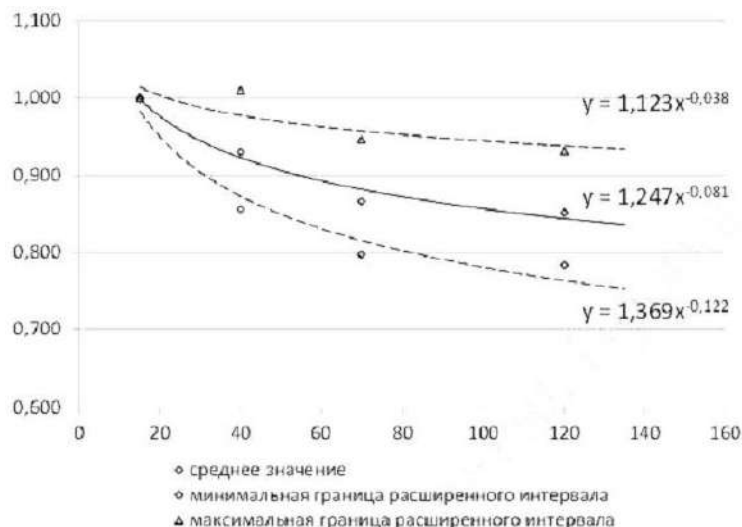
Площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объектов недвижимости по мере увеличения его общей площади. Данная тенденция обуславливается тем, что с увеличением площади объектов имеет место экономический эффект снижения ликвидности, связанный с уменьшением объема

²⁶<https://statrilelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/>

потенциального спроса.

Для определения корректировки на площадь было использовано аналитическое исследование «Справочник оценщика недвижимости – 2022. «Жилая недвижимость. Квартиры» Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2022 г., подраздел «Элемент сравнения – общая площадь», стр. 171, рисунок 33.

Рисунок 2. Зависимость удельной цены квартиры от площади в городах с населением менее миллиона человек, расширенный интервал



Данные модели-графики снижения цены объекта недвижимости от площади приведены с указанием уравнения, коэффициент торможения – показатель степенной функции, которого можно использовать при корректировке цен аналогов.

Для квартир в городах с населением менее миллиона человек, формула расчета корректировки на площадь, масштаб (среднее значение):

$$K_s = (S_o/S_A)^{-0,081},$$

где

$K_{масш}$ – размер корректировки на общую площадь;

$S_{оо}$ – площадь объекта оценки, кв. м;

$S_{оА}$ – площади для объекта-аналога, кв. м;

K – коэффициент торможения.

Расчет корректировки на площадь приводится ниже.

Таблица 53. Корректировка на площадь для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.8А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9В	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35
Общая площадь квартиры, кв. м	44,3	40,3	45	45,6	47,2	39,6
Корректировка на площадь, %	0,91%	0,14%	1,04%	1,15%	1,43%	

Источник информации: Расчеты оценщика

Таблица 54. Корректировка на площадь для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.8А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9В	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75
Общая площадь квартиры, кв. м	44,3	40,3	45	45,6	47,2	40,4

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Корректировка на площадь, %	0,75%	-0,02%	0,88%	0,99%	1,27%	

Источник информации: Расчеты оценщика

Таблица 55. Корректировка на площадь для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17А, кв. 45

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.8А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9В	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45
Общая площадь квартиры, кв. м	44,3	40,3	45	45,6	47,2	48,6
Корректировка на площадь, %	-0,75%	-1,51%	-0,62%	-0,51%	-0,24%	

Источник информации: Расчеты оценщика

Таблица 56. Корректировка на площадь для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д. 25, кв. 49

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, Горный поселок, ул. Ленина, д.7	Хабаровский край, Солнечный район, Горный поселок, ул. Комсомольская, д.20А	Хабаровский край, Солнечный р-н, пос. городского типа Горный, ул. Ленина, д.20	Хабаровский край, Солнечный район, Горный поселок, ул. Ленина, д.21	Хабаровский край, Солнечный р-н, пос. городского типа Горный, ул. Ленина, д.7	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49
Общая площадь квартиры, кв. м	43	43	43	40,3	43	48,1
Корректировка на площадь, %	-0,90%	-0,90%	-0,90%	-1,42%	-0,90%	

Источник информации: Расчеты оценщика

Таблица 57. Корректировка на площадь для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 26, кв. 37

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.8А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9В	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37
Общая площадь квартиры, кв. м	44,3	40,3	45	45,6	47,2	42,5
Корректировка на площадь, %	0,34%	-0,43%	0,46%	0,57%	0,85%	

Источник информации: Расчеты оценщика

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 – 2022. «Жилая недвижимость. Квартиры» Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 156.

Таблица 58. 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. 4. Жилье повышенной комфортности	аналог			
	кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены	
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,08
	монолитные стены	0,98	1,00	1,06
	панельные стены	0,93	0,94	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2022 «Жилая недвижимость. Квартиры» («Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2022 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 156, табл. 54

Корректировка на материал стен для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3 сопоставимы по данному критерию сравнения материал стен жилых домов - кирпич, сопоставимы по данному критерию, поэтому корректировка не вводилась. Материал стен объектов-аналогов №№ 4, 5 панель, корректировка составит: 1,08 или (8%).

Корректировка на материал стен для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3 сопоставимы по данному критерию сравнения материал стен жилых домов - кирпич, сопоставимы по данному критерию, поэтому корректировка не вводилась. Материал стен объектов-аналогов №№ 4, 5 панель, корректировка составит: 1,08 или (8%).

Корректировка на материал стен для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17А, кв. 45

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 4, 5 сопоставимы по данному критерию сравнения материал стен жилых домов - панель, сопоставимы по данному критерию, поэтому корректировка не вводилась. Материал стен объектов-аналогов №№ 1, 2, 3 кирпич, корректировка составит: 0,93 или (-7%).

Корректировка на материал стен для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д. 25, кв. 49

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

Корректировка на материал стен для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 26, кв. 37

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3 сопоставимы по данному критерию сравнения материал стен жилых домов - кирпич, сопоставимы по данному критерию, поэтому корректировка не вводилась. Материал стен объектов-аналогов №№ 4, 5 панель, корректировка составит: 1,08 или (8%).

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 – 2022. «Жилая недвижимость. Квартиры» Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2022 г., подраздел «Элемент сравнения – этаж расположения», стр. 172.

Таблица 59. 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	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2022 «Жилая недвижимость. Квартиры» («Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2022 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 174, табл. 65

Корректировка на этаж расположения для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35

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

Корректировка на этаж расположения для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75

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

Корректировка на этаж расположения для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17А, кв. 45

Оцениваемая квартира расположена на последнем этаже. Объекты-аналоги №№ 1, 3, 4, 5 расположены на среднем этаже, корректировка составит: 0,98 или (-2%). Объект-аналог №2 расположен на первом этаже, корректировка составит: 1,06 или (6%).

Корректировка на этаж расположения для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д. 25, кв. 49

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 5 расположены на последнем этаже, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась. Объекты-аналоги №№ 2, 3, 4 расположены на среднем этаже, корректировка составит: 0,98 или (-2%).

Корректировка на этаж расположения для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 26, кв. 37

Оцениваемая квартира расположена на среднем этаже, объекты-аналоги №№ 1, 3, 4, 5 расположены на среднем этаже, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась. Объект-аналог №2 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 спросом на такие объекты.

Корректировка на наличие балкона или лоджии определена на основании данных, представленных на портале Statrielt на 01.04.2023 г.²⁷

на Балкон, лоджию в квартире - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 14.04.2023 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeschenij/293-korrektirovki-ivartir-opublikovano-14-04-2023-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, лоджии/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 балкона / наличие)	0,93	1,01	0,98
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,94	0,97	0,96
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,89	0,97	0,94
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,91	0,93	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	1,00	1,05	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,07	1,10	1,09
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,03	1,05	1,04

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

²⁷<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/>

Корректировка на наличие балкона или лоджии для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35

У оцениваемой квартиры есть два застекленных балкона.

У объектов-аналогов №№ 1, 3, 5 есть застекленный балкон, корректировка составит: $(1/(0,96*0,96))/(1/(0,96))-1 = 0,042$ или (4,2%) округленно.

У объекта-аналога №2 нет балкона, корректировка составит: $(1/(0,96*0,96))/(1)-1 = 0,085$ или (8,5%) округленно.

У объекта-аналога №4 есть незастекленный балкон, корректировка составит: $(1/(0,96*0,96))/(1/(0,98))-1 = 0,063$ или (6,3%) округленно.

Корректировка на наличие балкона или лоджии для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75

У оцениваемой квартиры балкон застекленный, у объектов-аналогов №№ 1, 3, 5 есть балкон застекленный, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась.

У объекта-аналога №2 нет балкона, корректировка составит: $(1/(0,96))/(1)-1 = 0,042$ или (4,2%) округленно.

У объекта-аналога №4 есть незастекленный балкон, корректировка составит: $(1/(0,96))/(1/(0,98))-1 = 0,021$ или (2,1%) округленно.

Корректировка на наличие балкона или лоджии для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17А, кв. 45

У оцениваемой квартиры балкон застекленный, у объектов-аналогов №№ 1, 3, 5 есть балкон застекленный, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась.

У объекта-аналога №2 нет балкона, корректировка составит: $(1/(0,96))/(1)-1 = 0,042$ или (4,2%) округленно.

У объекта-аналога №4 есть незастекленный балкон, корректировка составит: $(1/(0,96))/(1/(0,98))-1 = 0,021$ или (2,1%) округленно.

Корректировка на наличие балкона или лоджии для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д. 25, кв. 49

У оцениваемой квартиры застекленная лоджия, балкон застекленный.

У объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 есть балкон застекленный, корректировка составит: $(1/(0,92*0,96))/(1/(0,96))-1 = 0,087$ или (8,7%) округленно.

Корректировка на наличие балкона или лоджии для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 26, кв. 37

У оцениваемой квартиры балкон застекленный, у объектов-аналогов №№ 1, 3, 5 есть балкон застекленный, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась.

У объекта-аналога №2 нет балкона, корректировка составит: $(1/(0,96))/(1)-1 = 0,042$ или (4,2%) округленно.

У объекта-аналога №4 есть незастекленный балкон, корректировка составит: $(1/(0,96))/(1/(0,98))-1 = 0,021$ или (2,1%) 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. Корректировка на площадь кухни определена на основании данных, представленных на портале StatRielt на 01.04.2023 г.

на Площадь кухни квартиры - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 14.04.2023 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/293-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-04-2023-g)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Площадь кухни.

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, санузел, лоджия/балкон), отличающихся площадью кухни.

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	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.	0,97	0,99	0,98
2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.			1,00
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,01	1,04	1,02
4	Площадь кухни от 13 до 16 кв.м.	1,02	1,06	1,03

Примечание:

* - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни,

** - Верхняя граница - квартиры с большей площадью кухни

Корректировка на площадь кухни для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35

Площадь кухни оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 находится в диапазоне от 5 до 7, 5 кв. м, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь кухни для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75

Площадь кухни оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 находится в диапазоне от 5 до 7, 5 кв. м, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь кухни для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17А, кв. 45

Площадь кухни оцениваемой квартиры находится в диапазоне от 7,5 до 10 кв. м. У объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 находится в диапазоне от 5 до 7, 5 кв. м, корректировка составит: $1/0,98-1=0,02$ или (2%).

Корректировка на площадь кухни для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д. 25, кв. 49

Площадь кухни оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 находится в диапазоне от 5 до 7, 5 кв. м, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь кухни для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 26, кв. 37

Площадь кухни оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 находится в диапазоне от 5 до 7, 5 кв. м, корректировка не требуется.

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

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

Значение влияния элемента сравнения – количество и тип санузлов может быть определен с помощью данных «Справочник оценщика недвижимости – 2022. «Жилая недвижимость. Квартиры» Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2022 г., подраздел «Элемент сравнения – тип санузла», стр. 209.

Таблица 60. Значение коэффициентов корректировок на количество и тип санузлов, данные, усредненные по городам России

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		2 санузла и более	совмещенный санузел	раздельный санузел
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1.06	1.07
	совмещенный санузел	0.95	1,00	1.01
	раздельный санузел	0.94	0.99	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2022 «Жилая недвижимость. Квартиры» («Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2022 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 211, табл. 98

Корректировка на количество и тип санузлов для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35

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

Корректировка на количество и тип санузлов для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75

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

Корректировка на количество и тип санузлов для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17А, кв. 45

Оцениваемая квартира и объект-аналог № 1 имеют раздельный санузел, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 2, 3, 4, 5 имеет совмещенный

санузел, корректировка составит: 0,99 или (-1%).

Корректировка на количество и тип санузлов для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д. 25, кв. 49

Оцениваемая квартира имеет отдельный санузел. Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 имеют совмещенный санузел, корректировка составит: 0,99 или (-1%).

Корректировка на количество и тип санузлов для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 26, кв. 37

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

Корректировка на изолированность комнат

Корректировка на изолированность комнат вводится на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2022. «Жилая недвижимость. Квартиры» Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 206.

Таблица 61. 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	Смежные/ частично смежные
Объект оценки	Изолированные	1,00	1,08
	Смежные/ частично смежные	0,92	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2022 «Жилая недвижимость. Квартиры» («Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2022 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 207, табл. 94

Корректировка на изолированность комнат для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 2, 3, 4 имеют планировку смежные комнаты, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 1, 5 имеют планировку изолированные комнаты, корректировка составит: 0,92 или (-8%).

Корректировка на изолированность комнат для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 2, 3, 4 имеют планировку смежные комнаты, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 1, 5 имеют планировку изолированные комнаты, корректировка составит: 0,92 или (-8%).

Корректировка на изолированность комнат для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17А, кв. 45

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 5 имеют планировку изолированные комнаты, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 2, 3, 4 имеют планировку смежные комнаты, корректировка составит: 1,08 или (8%).

Корректировка на изолированность комнат для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д. 25, кв. 49

Оцениваемая квартира имеет планировку изолированные комнаты. Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 имеют планировку смежные комнаты, корректировка составит: 1,08 или (8%).

Корректировка на изолированность комнат для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 26, кв. 37

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 5 имеют планировку изолированные комнаты, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 2, 3, 4 имеют планировку смежные комнаты, корректировка составит: 1,08 или (8%).

Корректировка на наличие лифта

Корректировка на наличие / отсутствие лифта определена на основании данных, представленных на портале Statrielt на 01.04.2023 г.²⁸

²⁸<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/>

на Лифт, Мусоропровод - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 14.04.2023 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/293-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-04-2023-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 СтатРиент (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Параметр, соотношение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Лифт (отсутствие/наличие)	0,94	0,96	0,95
2	Мусоропровод действующий (отсутствие/наличие)	0,96	1,01	0,98

Корректировка на наличие лифта для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35

У оцениваемой квартиры в жилом доме есть лифт.

У объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 в жилых домах нет лифта, корректировка составит: $1/0,95-1=0,05$ или (5%) округленно.

Корректировка на наличие лифта для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75

У оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 в жилых домах нет лифта, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие лифта для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17А, кв. 45

У оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 в жилых домах нет лифта, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие лифта для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д. 25, кв. 49

У оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 в жилых домах нет лифта, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие лифта для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 26, кв. 37

У оцениваемой квартиры в жилом доме есть лифт.

У объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 в жилых домах нет лифта, корректировка составит: $1/0,95-1=0,05$ или (5%) округленно.

Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели

Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели определена на основании данных, представленных на портале Статриент на 01.04.2023 г.²⁹

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 14.04.2023 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/293-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-04-2023-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.

Итого расчета СтатРиент (<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	1,01	1,04	1,03

Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35

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

²⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/>

№№ 4, 5 реализуются с бытовой техникой и мебелью, корректировка составит: $1/1,03-1=-0,03$ или (-3%).

Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75

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

Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17А, кв. 45

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

Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д. 25, кв. 49

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

Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 26, кв. 37

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3 оцениваются и реализуются без бытовой техники и мебели, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 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 на состояние отделки вводится на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2022. «Жилая недвижимость. Квартиры» Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 205.

Таблица 62. Корректировка на состояние отделки, руб./ кв. м

Состояние отделки объекта	объект-аналог						
	Требуется капитального ремонта	Без отделки	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Требуется капитального ремонта	0	-1480	-6520	-6324	-12656	-18096	-24544
Без отделки	1480	0	-8000	-4844	-10025	-14971	-20833
Под чистовую отделку	6520	8000	0	196	-4985	9931	-15793
Требуется косметического ремонта	6324	4844	-196	0	-5182	-10127	-15989
Современный	11505	10025	4985	5182	0	-4945	-10807
Комфортный	16451	14971	9931	10127	4945	0	-5862
Элитный	22313	20833	15793	15989	10807	5862	0

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2022 «Жилая недвижимость. Квартиры» («Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2022 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 205, табл. 91

Корректировка на состояние отделки для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35

Состояние отделки оцениваемой квартиры соответствует уровню комфортный.

Состояние отделки объектов-аналогов №№ 1, 4 соответствует уровню требует косметического ремонта, корректировка составит: 10 127 руб./ кв. м.

Состояние отделки объектов-аналогов №№ 2, 3, 5 соответствует уровню современный (стандартный, эконом), корректировка составит: 4 945 руб./ кв. м.

Корректировка на состояние отделки для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75

Состояние отделки оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 2, 3, 5 соответствует уровню отделка современный (стандартный, эконом), корректировка на состояние отделки не требуется. Состояние

отделки объектов-аналогов №№ 1, 4 соответствует уровню требует косметического ремонта, корректировка составит: 5 182 руб./ кв. м.

Корректировка на состояние отделки для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17А, кв. 45

Состояние отделки оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 2, 3, 5 соответствует уровню отделка современный (стандартный, эконом), корректировка на состояние отделки не требуется. Состояние отделки объектов-аналогов №№ 1, 4 соответствует уровню требует косметического ремонта, корректировка составит: 5 182 руб./ кв. м.

Корректировка на состояние отделки для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д. 25, кв. 49

Состояние отделки оцениваемой квартиры соответствует частично-выполненный стандартный ремонт.³⁰
Состояние отделки объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 – соответствует уровню требует косметического ремонта.

В результате беседы с собственником было выявлено что у объекта выполнен частичный стандартный ремонт на 50%, в связи с чем, корректировка составит 50% *5 182 = 2 591 руб./кв. м.

Корректировка на состояние отделки для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 26, кв. 37

Состояние отделки оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 2, 3, 5 соответствует уровню отделка современный (стандартный, эконом), корректировка на состояние отделки не требуется. Состояние отделки объектов-аналогов №№ 1, 4 соответствует уровню требует косметического ремонта, корректировка составит: 5 182 руб./ кв. м.

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

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

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

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

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

M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Ниже приведены расчёты справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом.

³⁰ Информация, предоставленная Заказчиком.

Таблица 63. Расчет справедливой стоимости квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Источник информации	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1745871462	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1771730367	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1772392151	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1784567330	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1744844005	
Телефон	тел. +7 909 843-68-39	тел. +7 909 842-43-36	тел. +7 909 842-43-36	тел. +7 909 820-34-18	тел. +7 909 809-46-15	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.8А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9В	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель	Панель	Кирпич
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Изолированность комнат	Изолированные	Смежные	Смежные	Смежные	Изолированные	Смежные
Общая площадь квартиры, кв. м	44,30	40,30	45,00	45,60	47,20	39,60
Общая площадь кухни, кв. м	5,00	5,20	6,00	5,40	6,00	5,30
Наличие балкона/лоджии	Балкон застекленный	Нет	Балкон застекленный	Балкон незастекленный	Балкон застекленный	Два балкона застекленные
Тип санузла	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Этаж / этажность в доме	4/5	1/5	2/5	4/5	4/5	7/9
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Есть
Наличие мебели и бытовой техники	Нет	Нет	Нет	Есть	Есть	Нет
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Современный (стандартный, эконом)	Современный (стандартный, эконом)	Требуется косметического ремонта	Современный (стандартный, эконом)	Комфортный
Цена предложения, руб.	1 780 000	1 530 000	1 630 000	1 560 000	1 830 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	40 181	37 965	36 222	34 211	38 771	
Корректировка на торг, %	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Корректировка на передаваемые права, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Дата	Выставлен на продажу в июне-июле 2023 г.	Выставлен на продажу в июне-июле 2023 г.	Выставлен на продажу в июне-июле 2023 г.	Выставлен на продажу в июне-июле 2023 г.	Выставлен на продажу в июне-июле 2023 г.	15.07.2023
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.8А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9В	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Корректировка на функциональное назначение объекта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая площадь квартиры, кв. м	44,3	40,3	45	45,6	47,2	39,6

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Корректировка на площадь, %	0,91%	0,14%	1,04%	1,15%	1,43%	
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель	Панель	Кирпич
Корректировка на материал стен, %	0%	0%	0%	8%	8%	
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка на наличие парковки у дома, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Этаж/этажность дома	4/5	1/5	2/5	4/5	4/5	7/9
Корректировка на этаж расположения, %	0%	8%	0%	0%	0%	
Наличие/отсутствие балкона	Балкон застекленный	Нет	Балкон застекленный	Балкон незастекленный	Балкон застекленный	Два балкона застекленные
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	4,2%	8,5%	4,2%	6,3%	4,2%	
Общая площадь кухни, кв. м	5,0	5,2	6,0	5,4	6,0	5,3
Корректировка на площадь кухни, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Тип санузла	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Корректировка на тип санузла, %	1%	0%	0%	0%	0%	
Изолированность комнат	Изолированные	Смежные	Смежные	Смежные	Изолированные	Смежные
Корректировка на изолированность комнат, %	-8%	0%	0%	0%	-8%	
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Есть
Корректировка на наличие лифта, %	5%	5%	5%	5%	5%	
Наличие мебели и бытовой техники	Нет	Нет	Нет	Есть	Есть	Нет
Корректировка на наличие мебели и бытовой техники, %	0%	0%	0%	-3%	-3%	
Общая процентная поправка	-4%	15%	3%	10%	1%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	38 574	43 660	37 309	37 632	39 159	
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Современный (стандартный, эконом)	Современный (стандартный, эконом)	Требуется косметический ремонт	Современный (стандартный, эконом)	Комфортный
Корректировка на состояние отделки, руб./ кв. м	10 127	4 945	4 945	10 127	4 945	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	48 701	48 605	42 254	47 759	44 104	
Количество корректировок	7	6	5	7	8	
Весовые коэффициенты	0,197	0,205	0,212	0,197	0,189	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	9 594	9 964	8 958	9 409	8 336	
Коэффициент Вариации	6,33%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	46 261					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	1 831 936					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.	1 832 000					

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 64. Расчет справедливой стоимости квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Источник информации	https://xabarovsk.domcl.ick.ru/card/sale_flat_1745871462	https://xabarovsk.domcl.ick.ru/card/sale_flat_1771730367	https://xabarovsk.domcl.ick.ru/card/sale_flat_1772392151	https://xabarovsk.domcl.ick.ru/card/sale_flat_1784567330	https://xabarovsk.domcl.ick.ru/card/sale_flat_1744844005	
Телефон	тел. +7 909 843-68-39	тел.+7 909 842-43-36	тел.+7 909 842-43-36	тел.+7 909 820-34-18	тел. +7 909 809-46-15	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.8А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9В	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель	Панель	Кирпич
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Изолированность комнат	Изолированные	Смежные	Смежные	Смежные	Изолированные	Смежные
Общая площадь квартиры, кв. м	44,30	40,30	45,00	45,60	47,20	40,40
Общая площадь кухни, кв. м	5,00	5,20	6,00	5,40	6,00	4,90
Наличие балкона/лоджии	Балкон застекленный	Нет	Балкон застекленный	Балкон незастекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный
Тип санузла	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	4/5	1/5	2/5	4/5	4/5	4/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Нет	Нет	Нет	Есть	Есть	Нет
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Современный (стандартный, эконом)	Современный (стандартный, эконом)	Требуется косметического ремонта	Современный (стандартный, эконом)	Современный (стандартный, эконом)
Цена предложения, руб.	1 780 000	1 530 000	1 630 000	1 560 000	1 830 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	40 181	37 965	36 222	34 211	38 771	
Корректировка на торг, %	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Корректировка на передаваемые права, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Дата	Выставлен на продажу в июне-июле 2023 г.	Выставлен на продажу в июне-июле 2023 г.	Выставлен на продажу в июне-июле 2023 г.	Выставлен на продажу в июне-июле 2023 г.	Выставлен на продажу в июне-июле 2023 г.	15.07.2023
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.8А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9В	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Корректировка на функциональное назначение объекта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая площадь квартиры, кв. м	44,3	40,3	45	45,6	47,2	40,4

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Корректировка на площадь, %	0,75%	-0,02%	0,88%	0,99%	1,27%	
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель	Панель	Кирпич
Корректировка на материал стен, %	0%	0%	0%	8%	8%	
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка на наличие парковки у дома, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Этаж/этажность дома	4/5	1/5	2/5	4/5	4/5	4/5
Корректировка на этаж расположения, %	0%	8%	0%	0%	0%	
Наличие/отсутствие балкона	Балкон застекленный	Нет	Балкон застекленный	Балкон незастекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	0,0%	4,2%	0,0%	2,1%	0,0%	
Общая площадь кухни, кв. м	5,0	5,2	6,0	5,4	6,0	4,9
Корректировка на площадь кухни, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Тип санузла	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный
Корректировка на тип санузла, %	0%	-1%	-1%	-1%	-1%	
Изолированность комнат	Изолированные	Смежные	Смежные	Смежные	Изолированные	Смежные
Корректировка на изолированность комнат, %	-8%	0%	0%	0%	-8%	
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие лифта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Наличие мебели и бытовой техники	Нет	Нет	Нет	Есть	Есть	Нет
Корректировка на наличие мебели и бытовой техники, %	0%	0%	0%	-3%	-3%	
Общая процентная поправка	-14%	4%	-7%	0%	-10%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	34 556	39 484	33 686	34 211	34 894	
Состояние отделки	Требует косметического ремонта	Современный (стандартный, эконом)	Современный (стандартный, эконом)	Требует косметического ремонта	Современный (стандартный, эконом)	Современный (стандартный, эконом)
Корректировка на состояние отделки, руб./ кв. м	5 182	-	-	5 182	-	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	39 738	39 484	33 686	39 393	34 894	
Количество корректировок	4	5	3	7	6	
Весовые коэффициенты	0,210	0,200	0,220	0,180	0,190	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	8 345	7 897	7 411	7 091	6 630	
Коэффициент Вариации	7,77%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	37 374					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	1 509 910					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.	1 510 000					

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 65. Расчет справедливой стоимости квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17А, кв. 45

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Источник информации	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat__1745871462	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat__1771730367	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat__1772392151	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat__1784567330	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat__1744844005	
Телефон	тел. +7 909 843-68-39	тел. +7 909 842-43-36	тел. +7 909 842-43-36	тел. +7 909 820-34-18	тел. +7 909 809-46-15	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.8А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9В	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель	Панель	Панель
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Изолированность комнат	Изолированные	Смежные	Смежные	Смежные	Изолированные	Изолированные
Общая площадь квартиры, кв. м	44,30	40,30	45,00	45,60	47,20	48,60
Общая площадь кухни, кв. м	5,00	5,20	6,00	5,40	6,00	8,60
Наличие балкона/лоджии	Балкон застекленный	Нет	Балкон застекленный	Балкон незастекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный
Тип санузла	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	4/5	1/5	2/5	4/5	4/5	5/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Нет	Нет	Нет	Есть	Есть	Нет
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Современный (стандартный, эконом)	Современный (стандартный, эконом)	Требуется косметического ремонта	Современный (стандартный, эконом)	Современный (стандартный, эконом)
Цена предложения, руб.	1 780 000	1 530 000	1 630 000	1 560 000	1 830 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	40 181	37 965	36 222	34 211	38 771	
Корректировка на торг, %	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Корректировка на передаваемые права, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Дата	Выставлен на продажу в июне-июле 2023 г.	Выставлен на продажу в июне-июле 2023 г.	Выставлен на продажу в июне-июле 2023 г.	Выставлен на продажу в июне-июле 2023 г.	Выставлен на продажу в июне-июле 2023 г.	15.07.2023
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.8А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9В	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Корректировка на функциональное назначение объекта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая площадь квартиры, кв. м	44,3	40,3	45	45,6	47,2	48,6

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Корректировка на площадь, %	-0,75%	-1,51%	-0,62%	-0,51%	-0,24%	
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель	Панель	Панель
Корректировка на материал стен, %	-7%	-7%	-7%	0%	0%	
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка на наличие парковки у дома, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Этаж/этажность дома	4/5	1/5	2/5	4/5	4/5	5/5
Корректировка на этаж расположения, %	-2%	6%	-2%	-2%	-2%	
Наличие/отсутствие балкона	Балкон застекленный	Нет	Балкон застекленный	Балкон незастекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	0,0%	4,2%	0,0%	2,1%	0,0%	
Общая площадь кухни, кв. м	5,0	5,2	6,0	5,4	6,0	8,6
Корректировка на площадь кухни, %	2%	2%	2%	2%	2%	
Тип санузла	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный
Корректировка на тип санузла, %	0%	-1%	-1%	-1%	-1%	
Изолированность комнат	Изолированные	Смежные	Смежные	Смежные	Изолированные	Изолированные
Корректировка на изолированность комнат, %	0%	8%	8%	8%	0%	
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие лифта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Наличие мебели и бытовой техники	Нет	Нет	Нет	Есть	Есть	Нет
Корректировка на наличие мебели и бытовой техники, %	0%	0%	0%	-3%	-3%	
Общая процентная поправка	-15%	4%	-8%	-1%	-11%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	34 154	39 484	33 324	33 869	34 506	
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Современный (стандартный, эконом)	Современный (стандартный, эконом)	Требуется косметический ремонт	Современный (стандартный, эконом)	Современный (стандартный, эконом)
Корректировка на состояние отделки, руб./ кв. м	5 182	-	-	5 182	-	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	39 336	39 484	33 324	39 051	34 506	
Количество корректировок	6	8	7	9	6	
Весовые коэффициенты	0,208	0,194	0,201	0,188	0,208	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	8 182	7 660	6 698	7 342	7 177	
Коэффициент Вариации	8,02%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	37 059					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	1 801 067					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.	1 801 000					

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 66. Расчет справедливой стоимости квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д. 25, кв. 49

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Источник информации	https://www.farpost.ru/solnechnyj-r-n/realty/sell_flats/prodam-2-komnatnuyu-kvartiru-111934278.html	https://www.farpost.ru/solnechnyj-r-n/realty/sell_flats/prodam-kvartiru-111222589.html	https://www.farpost.ru/solnechnyj-r-n/realty/sell_flats/prodam-kvartiru-111222368.html	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1621316697	https://www.farpost.ru/solnechnyj-r-n/realty/sell_flats/prodam-kvartiru-111221075.html	
Телефон	тел. +7 924 226-32-92	тел. +7 924 408-56-55	тел. +7 924 408-56-55	тел. +7 963 563-43-75	тел. +7 924 408-56-55	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, Горный поселок, ул. Ленина, д.7	Хабаровский край, Солнечный район, Горный поселок, ул. Комсомольская, д.20А	Хабаровский край, Солнечный р-н, пос. городского типа Горный, ул. Ленина, д.20	Хабаровский край, Солнечный район, Горный поселок, ул. Ленина, д.21	Хабаровский край, Солнечный р-н, пос. городского типа Горный, ул. Ленина, д.7	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Изолированность комнат	Смежные	Смежные	Смежные	Смежные	Смежные	Изолированные
Общая площадь квартиры, кв. м	43,00	43,00	43,00	40,30	43,00	48,10
Общая площадь кухни, кв. м	6,00	6,00	5,00	6,40	5,00	7,40
Наличие балкона/лоджии	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Лоджия застекленная, балкон застекленный
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	3/3	2/3	2/3	2/3	3/3	5/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Есть	Есть	Есть	Нет	Нет
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Частично выполненный современный (стандартный, эконом) ремонт
Цена предложения, руб.	300 000	330 000	330 000	260 000	330 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	6 977	7 674	7 674	6 452	7 674	
Корректировка на торг, %	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Корректировка на передаваемые права, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Дата	Выставлен на продажу в июне-июле 2023 г.	Выставлен на продажу в июне-июле 2023 г.	Выставлен на продажу в июне-июле 2023 г.	Выставлен на продажу в июне-июле 2023 г.	Выставлен на продажу в июне-июле 2023 г.	15.07.2023
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный район, Горный поселок, ул. Ленина, д.7	Хабаровский край, Солнечный район, Горный поселок, ул. Комсомольская, д.20А	Хабаровский край, Солнечный р-н, пос. городского типа Горный, ул. Ленина, д.20	Хабаровский край, Солнечный район, Горный поселок, ул. Ленина, д.21	Хабаровский край, Солнечный р-н, пос. городского типа Горный, ул. Ленина, д.7	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%	0%	0%	

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Корректировка на функциональное назначение объекта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая площадь квартиры, кв. м	43	43	43	40,3	43	48,1
Корректировка на площадь, %	-0,90%	-0,90%	-0,90%	-1,42%	-0,90%	
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка на материал стен, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка на наличие парковки у дома, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Этаж/этажность дома	3/3	2/3	2/3	2/3	3/3	5/5
Корректировка на этаж расположения, %	0%	-2%	-2%	-2%	0%	
Наличие/отсутствие балкона	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Лоджия застекленная, балкон застекленный
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	8,7%	8,7%	8,7%	8,7%	8,7%	
Общая площадь кухни, кв. м	6,0	6,0	5,0	6,4	5,0	7,4
Корректировка на площадь кухни, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный
Корректировка на тип санузла, %	-1%	-1%	-1%	-1%	-1%	
Изолированность комнат	Смежные	Смежные	Смежные	Смежные	Смежные	Изолированные
Корректировка на изолированность комнат, %	8%	8%	8%	8%	8%	
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие лифта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Есть	Есть	Есть	Нет	Нет
Корректировка на наличие мебели и бытовой техники, %	-3%	-3%	-3%	-3%	0%	
Общая процентная поправка	5%	3%	3%	2%	8%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	7 326	7 904	7 904	6 581	8 288	
Состояние отделки	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта	Частично выполненный современный (стандартный, эконом) ремонт
Корректировка на состояние отделки, руб./ кв. м	2 591	2 591	2 591	2 591	2 591	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	9 917	10 495	10 495	9 172	10 879	
Количество корректировок	7	8	8	8	6	
Весовые коэффициенты	0,203	0,196	0,196	0,196	0,209	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	2 013	2 057	2 057	1 798	2 274	
Коэффициент Вариации	6,53%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	10 199					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	490 572					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.	491 000					

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 67. Расчет справедливой стоимости квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Источник информации	https://xabarovsk.domcl.ick.ru/card/sale_flat__1745871462	https://xabarovsk.domcl.ick.ru/card/sale_flat__1771730367	https://xabarovsk.domcl.ick.ru/card/sale_flat__1772392151	https://xabarovsk.domcl.ick.ru/card/sale_flat__1784567330	https://xabarovsk.domcl.ick.ru/card/sale_flat__1744844005	
Телефон	тел. +7 909 843-68-39	тел.+7 909 842-43-36	тел.+7 909 842-43-36	тел.+7 909 820-34-18	тел. +7 909 809-46-15	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.8А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9В	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель	Панель	Кирпич
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Изолированность комнат	Изолированные	Смежные	Смежные	Смежные	Изолированные	Изолированные
Общая площадь квартиры, кв. м	44,30	40,30	45,00	45,60	47,20	42,50
Общая площадь кухни, кв. м	5,00	5,20	6,00	5,40	6,00	6,00
Наличие балкона/лоджии	Балкон застекленный	Нет	Балкон застекленный	Балкон незастекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный
Тип санузла	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	4/5	1/5	2/5	4/5	4/5	7/9
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Есть
Наличие мебели и бытовой техники	Нет	Нет	Нет	Есть	Есть	Нет
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Современный (стандартный, эконом)	Современный (стандартный, эконом)	Требуется косметического ремонта	Современный (стандартный, эконом)	Современный (стандартный, эконом)
Цена предложения, руб.	1 780 000	1 530 000	1 630 000	1 560 000	1 830 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	40 181	37 965	36 222	34 211	38 771	
Корректировка на торг, %	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Корректировка на передаваемые права, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Дата	Выставлен на продажу в июне-июле 2023 г.	Выставлен на продажу в июне-июле 2023 г.	Выставлен на продажу в июне-июле 2023 г.	Выставлен на продажу в июне-июле 2023 г.	Выставлен на продажу в июне-июле 2023 г.	15.07.2023
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.22	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.8А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.9В	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Корректировка на функциональное назначение объекта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая площадь квартиры, кв. м	44,3	40,3	45	45,6	47,2	42,5

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Корректировка на площадь, %	0,34%	-0,43%	0,46%	0,57%	0,85%	
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель	Панель	Кирпич
Корректировка на материал стен, %	0%	0%	0%	8%	8%	
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка на наличие парковки у дома, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Этаж/этажность дома	4/5	1/5	2/5	4/5	4/5	7/9
Корректировка на этаж расположения, %	0%	8%	0%	0%	0%	
Наличие/отсутствие балкона	Балкон застекленный	Нет	Балкон застекленный	Балкон незастекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	0,0%	4,2%	0,0%	2,1%	0,0%	
Общая площадь кухни, кв. м	5,0	5,2	6,0	5,4	6,0	6,0
Корректировка на площадь кухни, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Тип санузла	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный
Корректировка на тип санузла, %	0%	-1%	-1%	-1%	-1%	
Изолированность комнат	Изолированные	Смежные	Смежные	Смежные	Изолированные	Изолированные
Корректировка на изолированность комнат, %	0%	8%	8%	8%	0%	
Наличие лифта	5%	5%	5%	5%	5%	Есть
Корректировка на наличие лифта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Наличие мебели и бытовой техники	Нет	Нет	Нет	Есть	Есть	Нет
Корректировка на наличие мебели и бытовой техники, %	0%	0%	0%	-3%	-3%	
Общая процентная поправка	-7%	12%	0%	8%	-2%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	37 368	42 521	36 222	36 948	37 996	
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Современный (стандартный, эконом)	Современный (стандартный, эконом)	Требуется косметический ремонт	Современный (стандартный, эконом)	Современный (стандартный, эконом)
Корректировка на состояние отделки, руб./ кв. м	5 182	-	-	5 182	-	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	42 550	42 521	36 222	42 130	37 996	
Количество корректировок	4	7	5	9	6	
Весовые коэффициенты	0,218	0,194	0,210	0,177	0,202	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	9 276	8 249	7 607	7 457	7 675	
Коэффициент Вариации	7,37%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	40 264					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	1 711 220					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.	1 711 000					

Источник информации: Расчеты Оценщика

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

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

где V - искомый показатель,

σ - среднее квадратичное отклонение,

\bar{X} - средняя величина.

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

Для полученных данных отношение среднеквадратичного отклонения к математическому ожиданию составило 6,33%; 7,77%; 8,02%; 6,53% и 7,37% 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 68. Данные по трем подходам оценки

Подходы	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37 в рамках подходов, руб.
Сравнительный подход	1 832 000	1 510 000	1 801 000	491 000	1 711 000
Доходный подход	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Затратный подход	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся

Источник информации: Расчеты Оценщика

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

Таблица 69. 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 39,6 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.21, кв.35, кадастровый номер: 27:14:0010102:1702	1 832 000
2	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 40,4 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А, кв.75, кадастровый номер: 27:14:0010101:637	1 510 000
3	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48.6 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17А, кв.45, кадастровый номер: 27:14:0010101:2268	1 801 000
4	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 48.1 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д.25, кв.49, кадастровый номер: 27:14:0010801:1830	491 000
5	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 42,5 кв. м, этаж 7, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.26, кв.37, кадастровый номер: 27:14:0010101:2785	1 711 000

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 – 2022. «Жилая недвижимость. Квартиры» Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2022 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



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 № 922/2300710298

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (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» Декабря 2022г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации: ООО «АКЦ»ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» Юридический адрес: 125047 Москва ул. Новоспасская д. 9 ОГРН. 1027739644800 ИНН: 7710277867 E-mail info@dpо.ru тел. (495) 775-28-18 р/с 40702810601990000336 банк АО «АЛЬФА-БАНК» БИК 044525593
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 31.12.2022г. по 24 часа 00 минут 30.12.2023г.
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 31.12.2022 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:	78.700 (Семьдесят восемь тысяч семьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2300710298 от 31.12.2022г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Родниковский Сергей Леонидович	Код 337495

Экземпляр Правил страхования, действующих с применением Правил страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)



Страховщик

М.П. (должность, подпись)

По Доверенности № РГ-Д 1409/22 от 27.12.2022





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 718595

Настоящий диплом выдан

Елене Владимировне Траязковой

в том, что он(а) с 15-го марта 2004 г. по 15-го сентября 2004 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Интитуте

профессиональной оценки

по программе «Оценка

стоимости предприятий (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 15-го сентября 2004 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Траязковой

Елены Владимировны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятий (бизнеса)

Город Москва

Олег Александрович Аведозов (директор)

Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии

Москва, ул. Мясницкая, д. 26

889/2004

Регистрационный номер

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

М.П. Головкин, 0356

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023271-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Поляковой Елене Владимировне

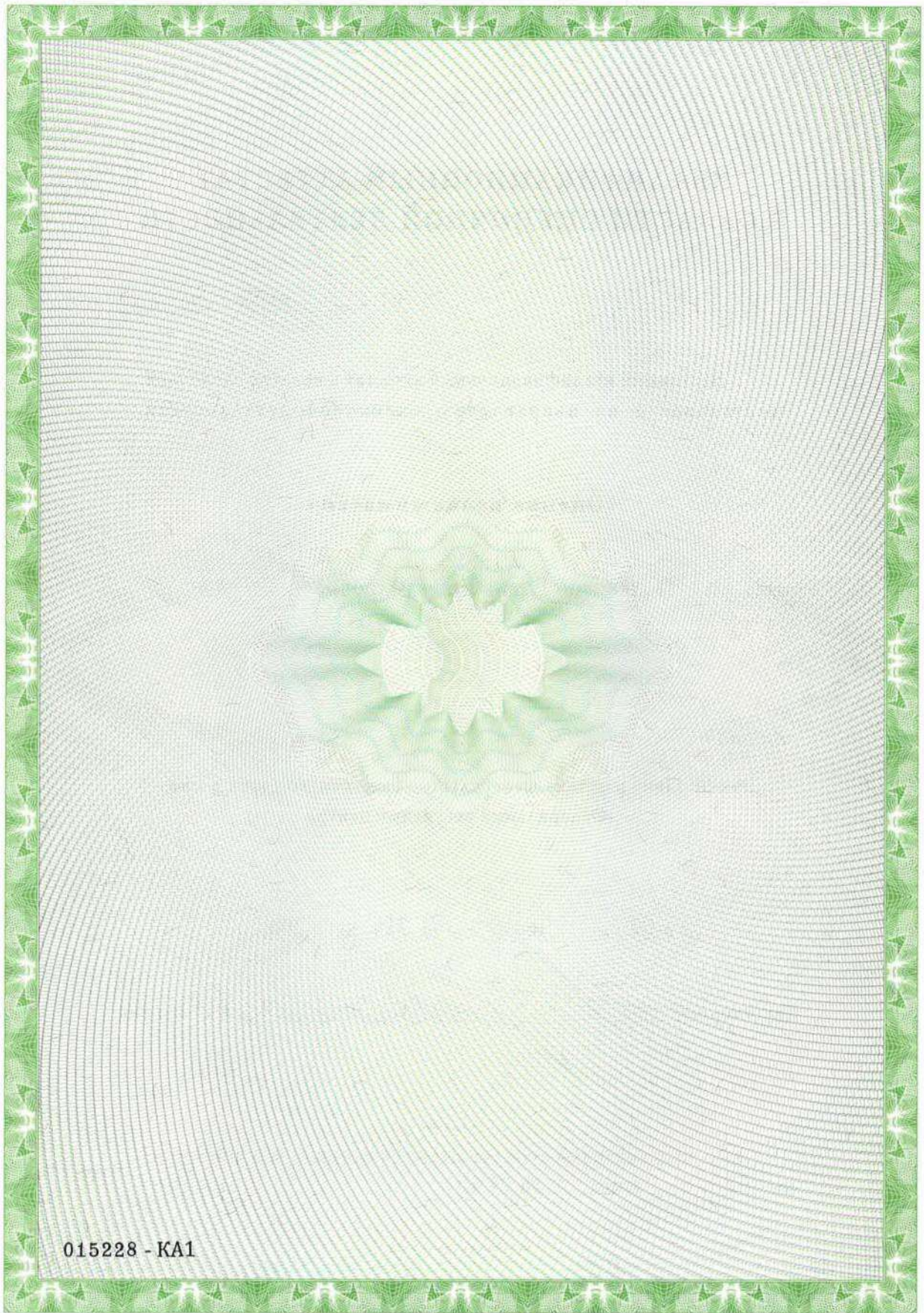
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » июля 20 24 г.

АО «СПЦИОН», Москва, 2021 г. -Б- 13 № 494



ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР (ПОЛИС)

обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)
№ 433-134573/22 от «08» декабря 2022 г.



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Полякова Елена Владимировна, Паспорт Гражданина РФ серии 46 14 №792353 выдан МП № 5 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Одинцово 20.06.2015 г. Адрес регистрации: Одинцовский г.о., г.Москва, г.Голицыно, пр-кт Пушкинский, д.3 Эл. адрес: elena2679@mail.ru Тел.: +79031091579
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. эл. адрес: prof-msk@ingos.ru тел: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее-Договор) установлен с «19» декабря 2022 г. по «18» декабря 2023 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей 00 копеек). 4.2. Франшиза по настоящему Договору не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет 6 030,00 (шесть тысяч тридцать рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «19» декабря 2022 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru . 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru , подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплачивая страховую Премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Страховщика и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах». 10.5. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте СПАО «Ингосстрах»

Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, заверенных УКЭП Страховщика

ИНГОССТРАХ
Электронное письмо СПАО «ИНГОССТРАХ»
Заместитель директора департамента-начальник
департамента
СПАО «ИНГОССТРАХ»
г. Москва, ул.Пятницкая, д. 12, стр. 2, 06/12/2022
15:35:27



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

дубликат
от 06.07.2015



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г.
в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Полякова Елена Владимировна

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер **2353**
дата включения в реестр **19 мая 2008**

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор  **А.И. Вяселева**

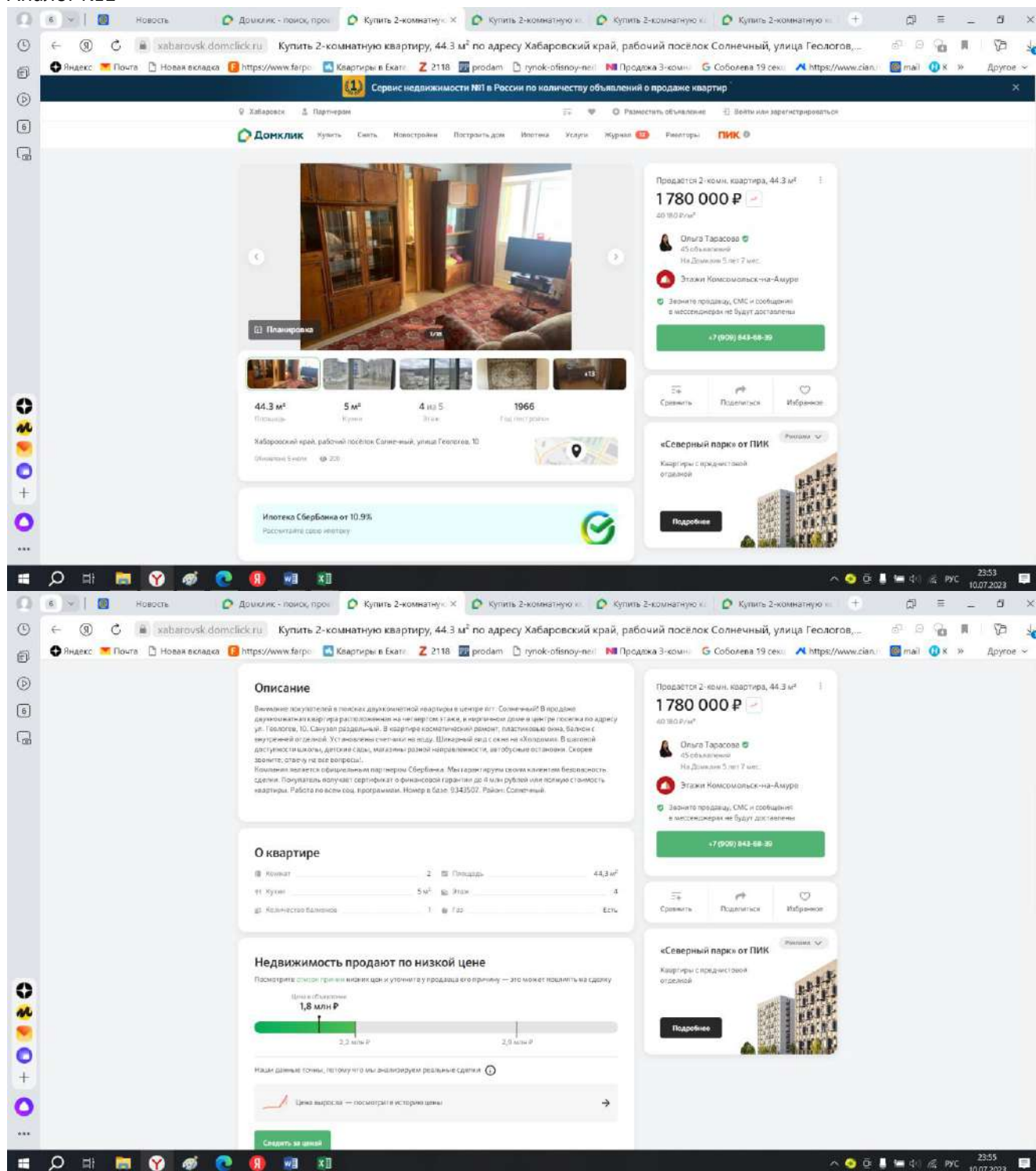
Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

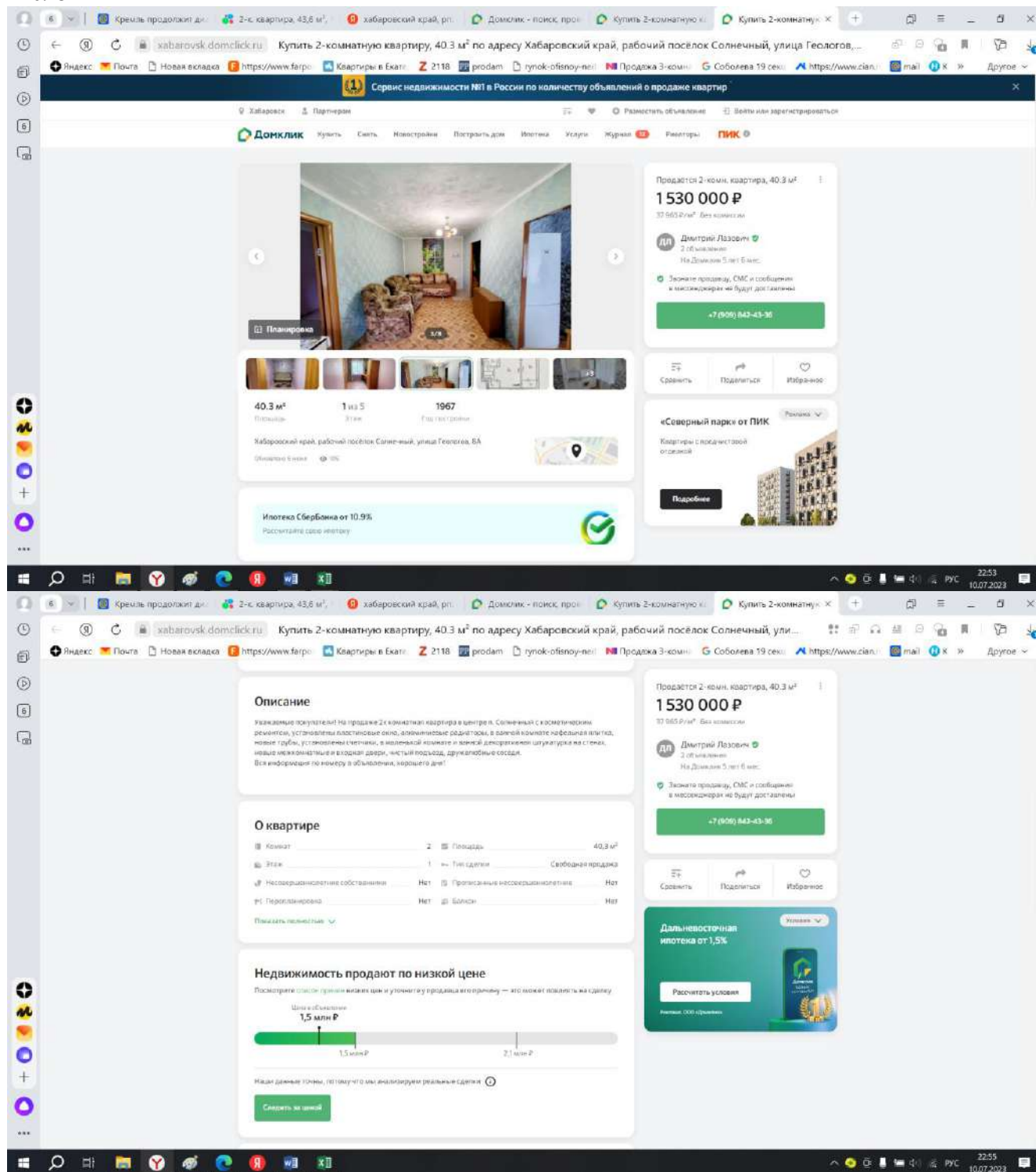
Скриншоты объектов-аналогов РП Солнечный двухкомнатные квартиры

Аналог №1



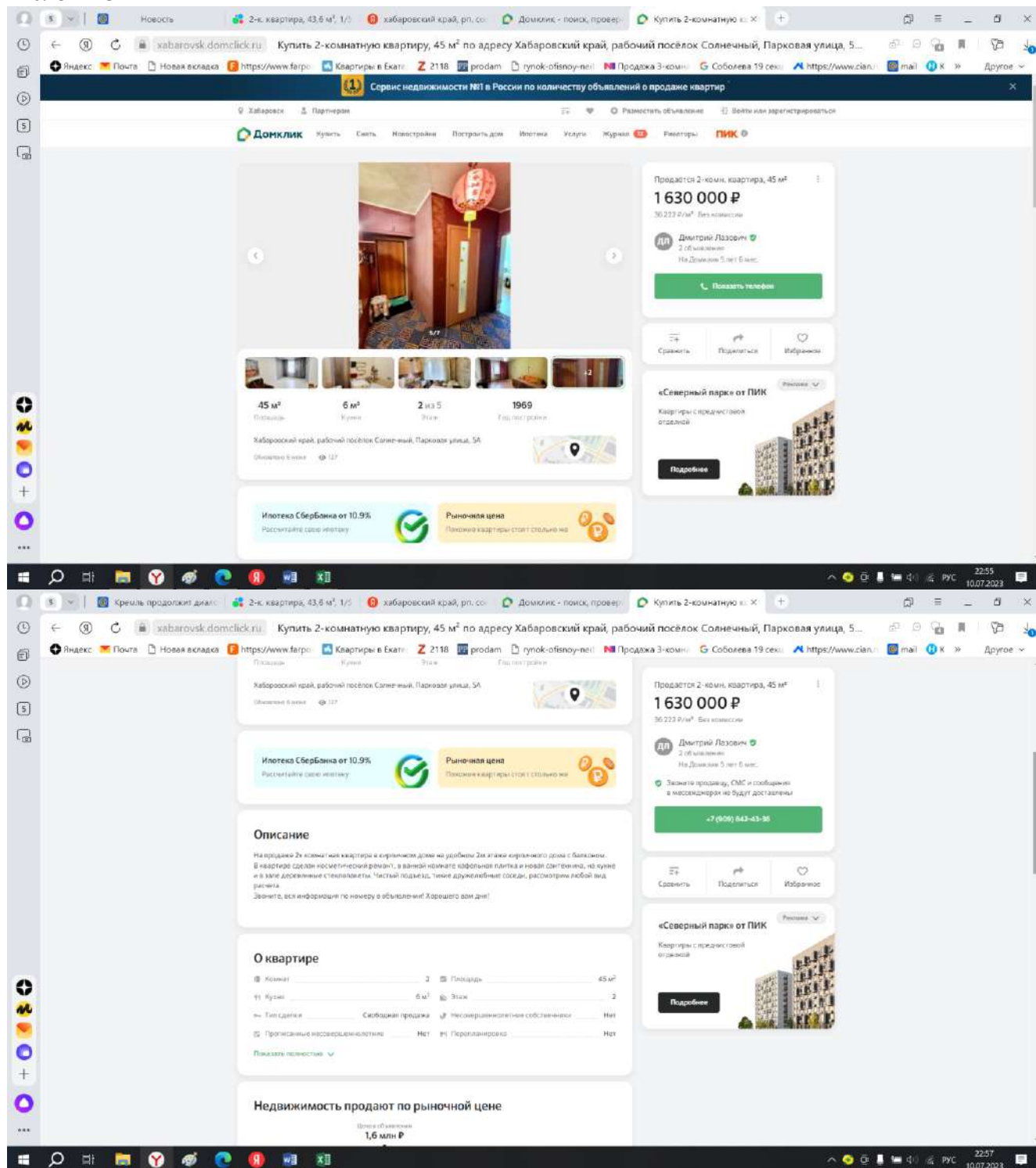
https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1745871462

Аналог №2



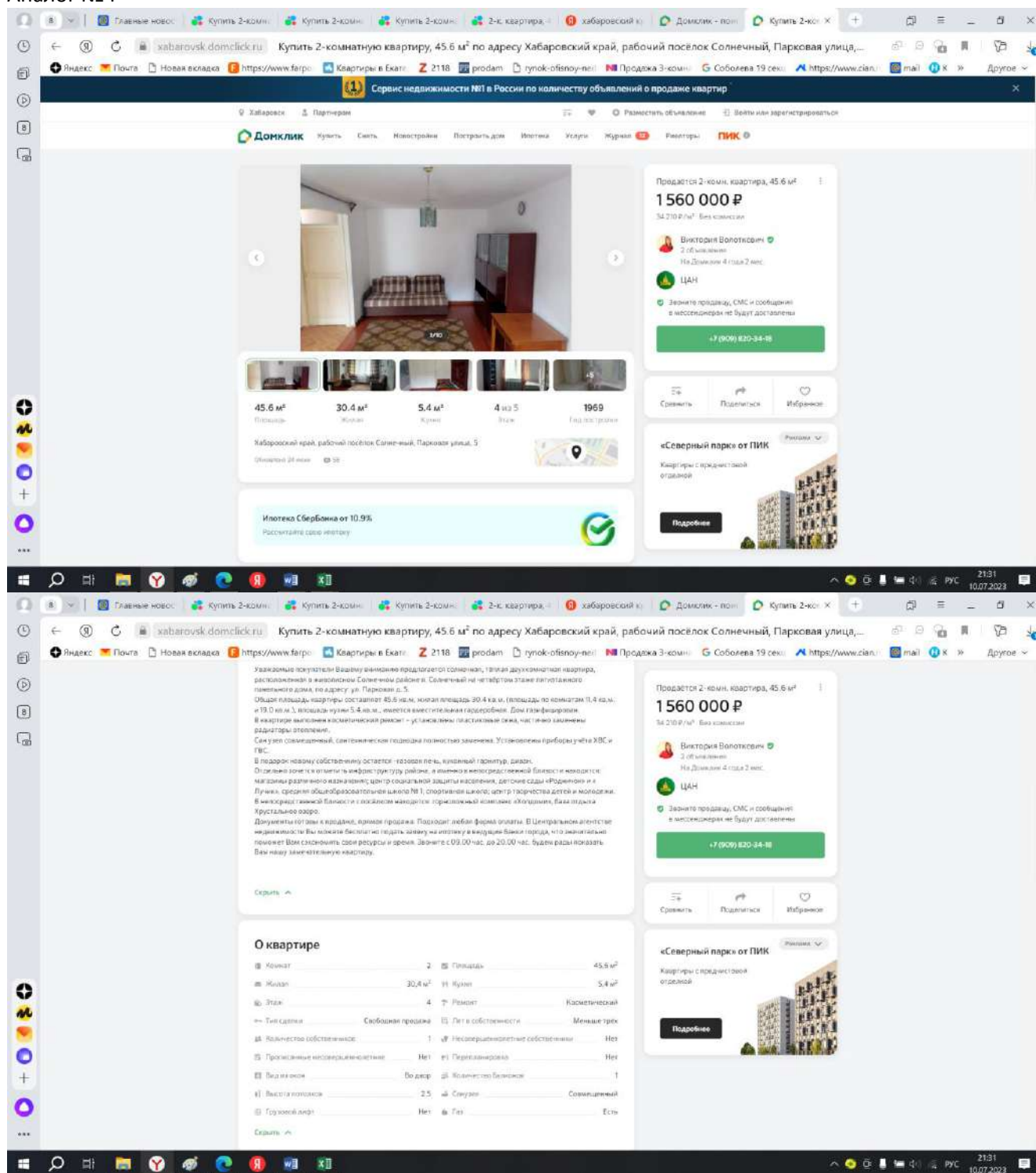
https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__flat__1771730367

Аналог №3



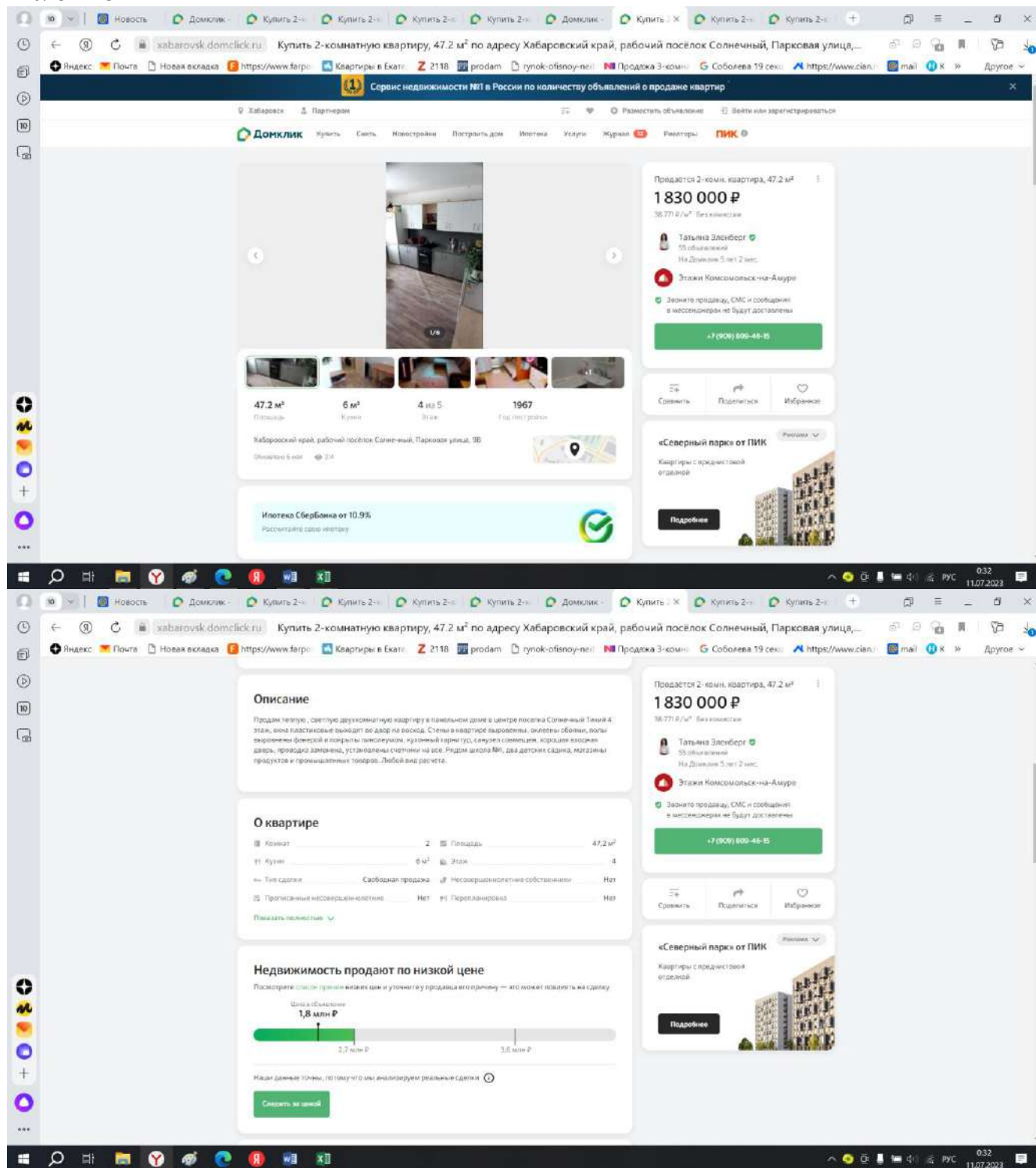
https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1772392151

Аналог №4



https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__flat__1784567330

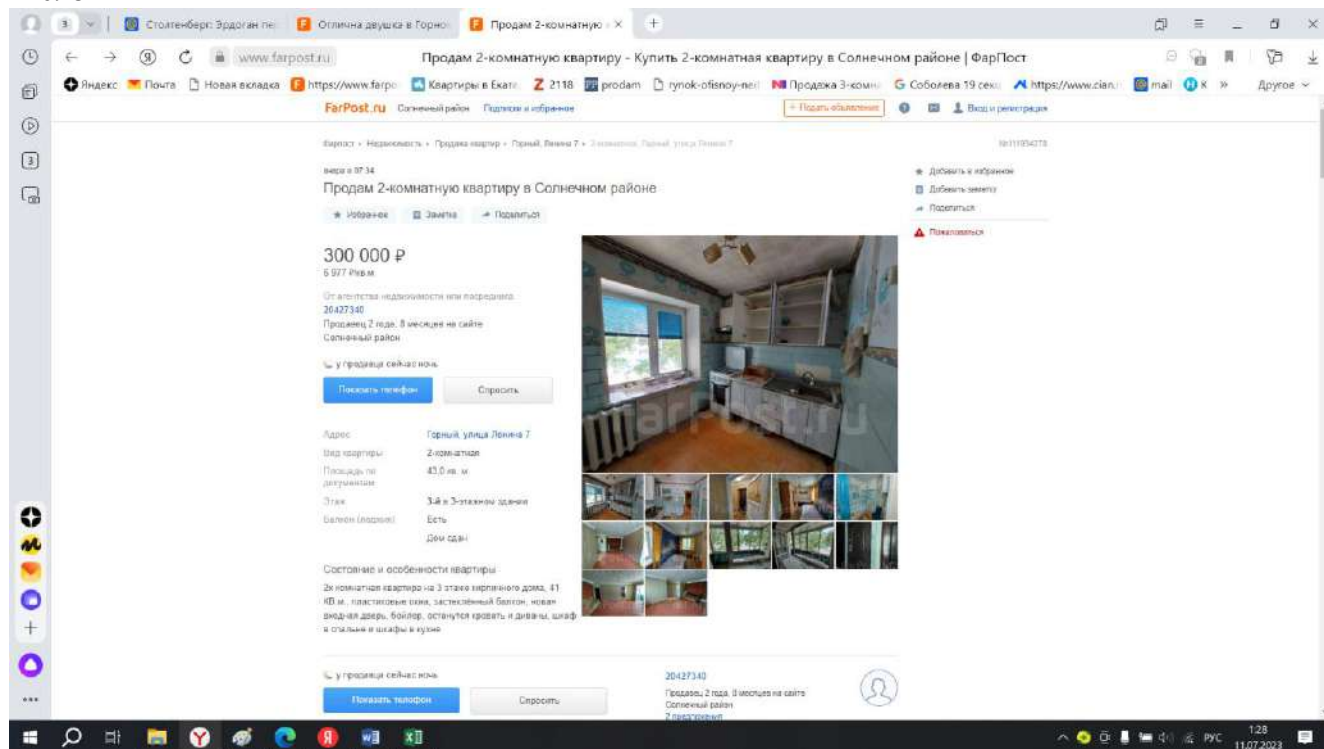
Аналог №5



https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__flat__1744844005

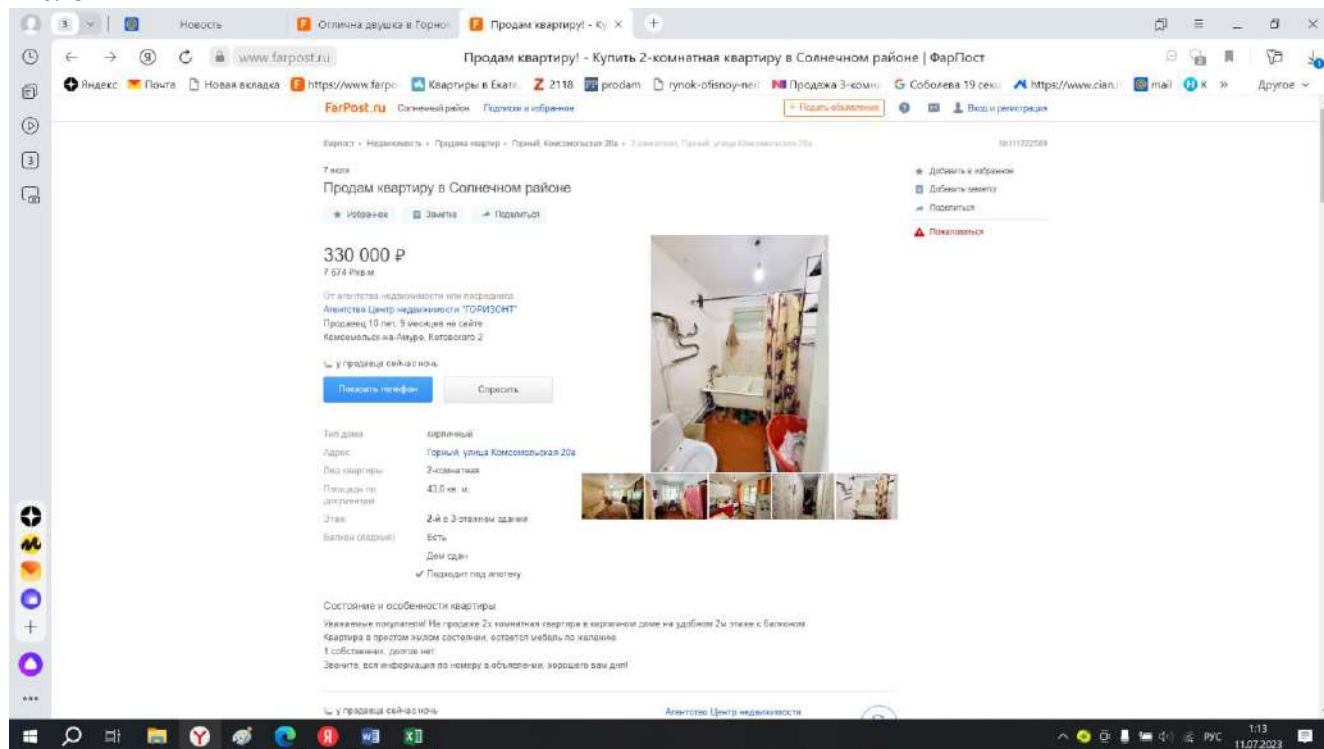
Скриншоты объектов-аналогов РП Горный двухкомнатные квартиры

Аналог №1



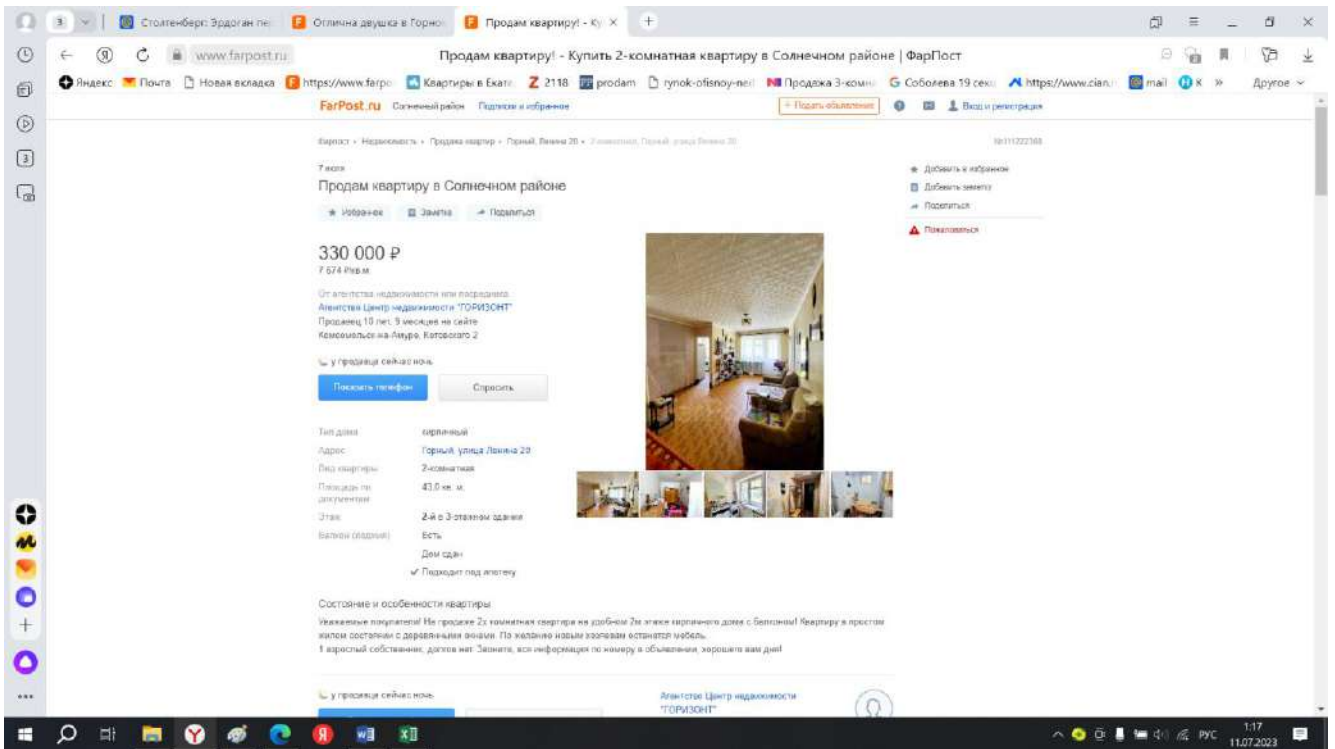
https://www.farpost.ru/solnechnyj-r-n/realty/sell_flats/prodam-2-komnatnuju-kvartiru-111934278.html

Аналог №2



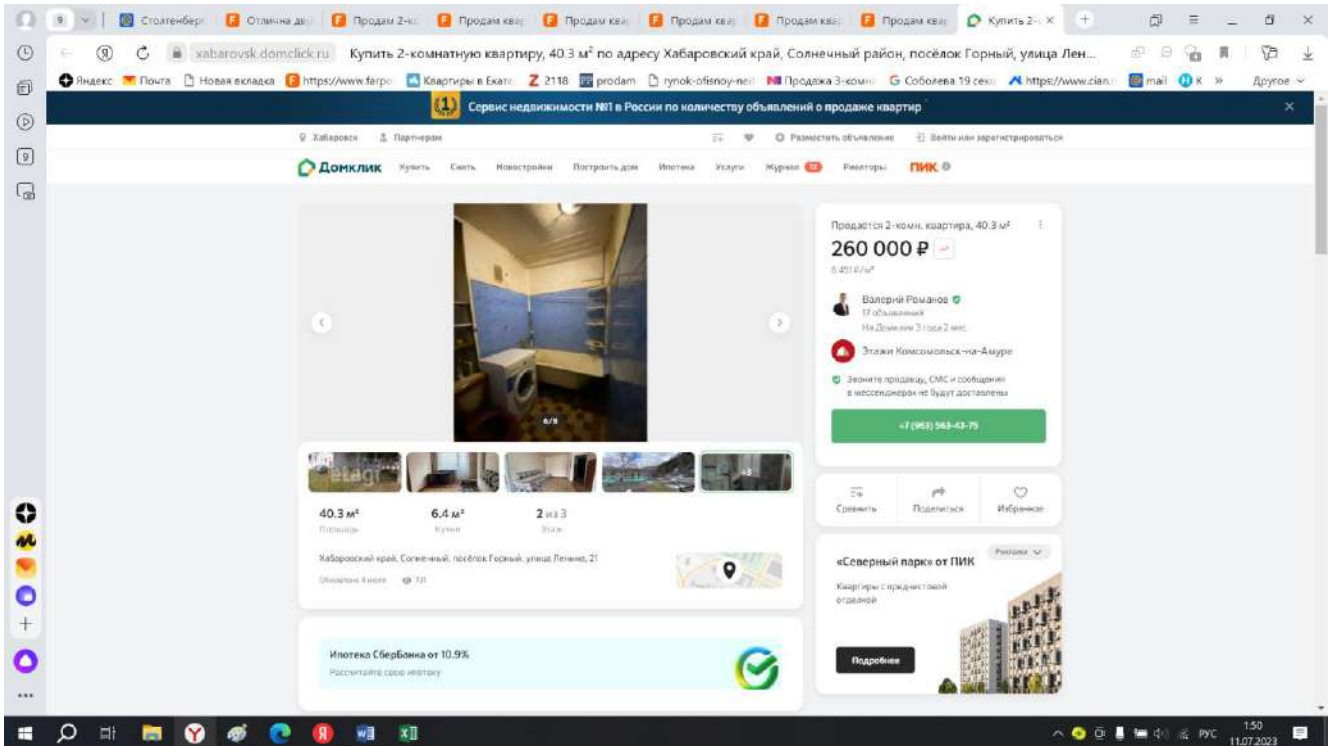
https://www.farpost.ru/solnechnyj-r-n/realty/sell_flats/prodam-kvartiru-111222589.html

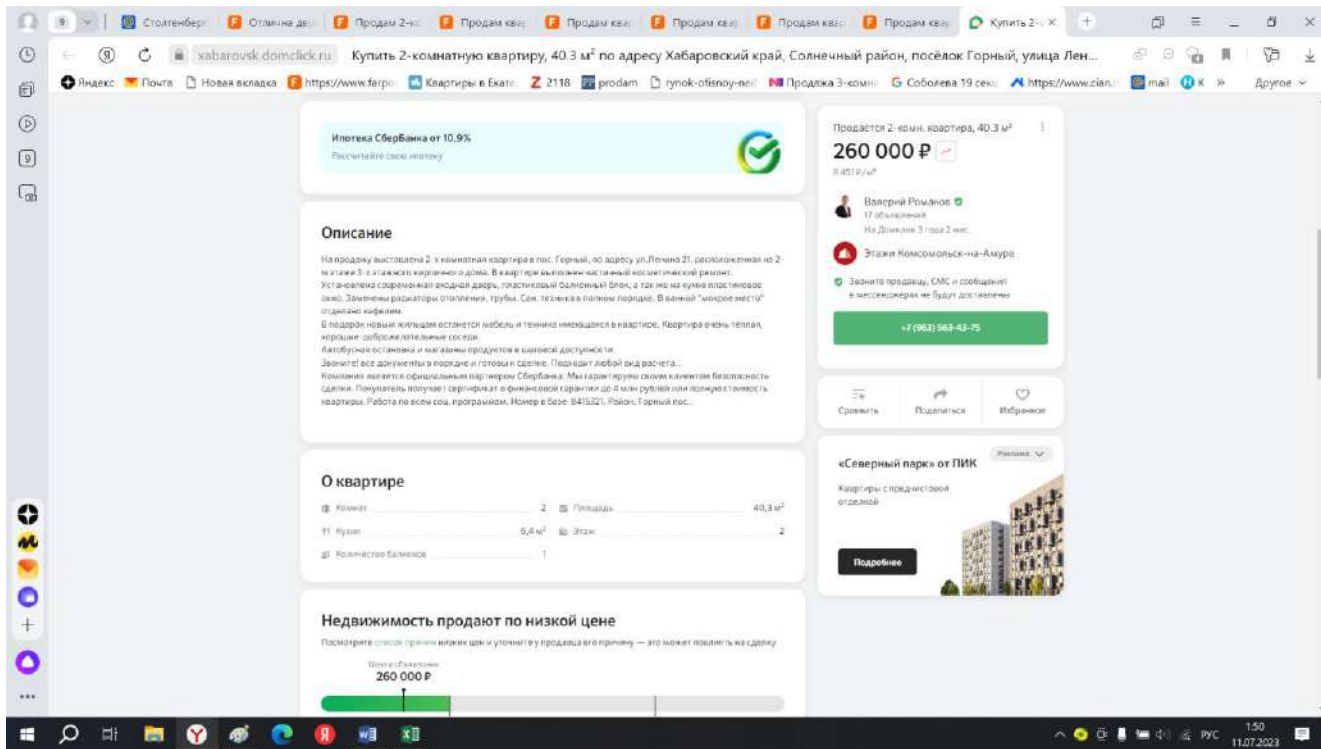
Аналог №3



https://www.farpost.ru/solnechnyj-r-n/realty/sell_flats/prodam-kvartiru-111222368.html

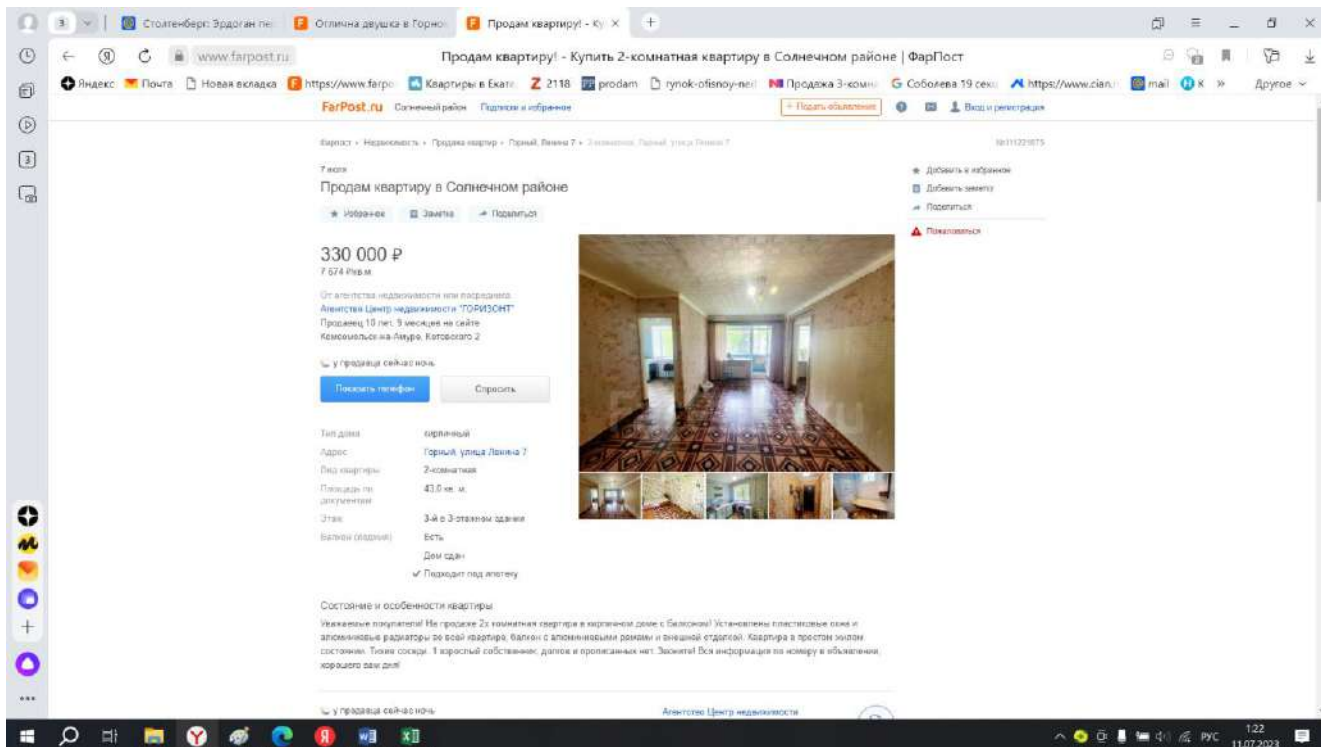
Аналог №4





https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1621316697

Аналог №5



https://www.farpost.ru/solnechnyj-r-n/realty/sell_flats/prodam-kvartiru-111221075.html

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	04.07.2023
Кадастровый номер:	27:14:0010102:1702
Номер кадастрового квартала:	27:14:0010101
Дата присвоения кадастрового номера:	05.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Уголовный номер 27-27-03/012/2011-954
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ланина, д. 21, кв. 35
Площадь:	39,6
Назначение:	Жилые
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 7
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	447975,4
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:14:0010101:2805
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 юридического лица:	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 инженерии:	данные отсутствуют
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют



Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании CreditForm) www.globas.ru

1 из 3

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Дата запроса:	04.07.2023		
Кадастровый номер:	27:14:0010102:1702		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские Высоты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 27:14:0010102:1702-27/022/2022-16 02.03.2022 08:51:50
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	Доверительное управление
4.1.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		13.05.2022 08:02:10
	номер государственной регистрации:		27:14:0010102:1702-27/022/2022-17
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 13.05.2022 по 30.04.2035
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество Управляющая компания "РФЦ-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", ИНН: 7456036003, ОГРН: 1107456036075
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-Шуваловские Высоты", №0519-7540/00/06, выдан 23.05.2006
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрированы
6	Зачтенные 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 возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют



Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании CreditForm) www.globas.ru

2 из 3

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Дата запроса:	04.07.2023		
Кадастровый номер:	27:14:0010102:1702		
10	Приоритизация и сведения о наличии поступивших, но не зарегистрированных заявлений о государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок, из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют



Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании CreditForm) www.globas.ru

3 из 3

Муниципальное проектно-строительное
предприятие «ПРИС»

Лицензия № ГС-7-27-01-1026-0-2717005077-010521-2

Проект

Перепланировки и переустройства квартиры № 35 в жилом доме № 21 по ул. Ленина в р.п. Солнечный

Архитектурно-строительные решения

Заказчик: Медведев В.В.

р.п. Солнечный
2014 г.

Ведомость рабочих чертежей основного комплекта

Лист	Наименование	Примечание
1	Ведомость чертежей основного комплекта	
2	Общие данные	
3	Архитектурно – строительные решения	
4	Заявление заказчика. Кадастровый паспорт помещения	
5	План квартиры до перепланировки и переустройства	
6	План перепланировки и переустройства	
7	Устройство дверного проема в перегородке	
8	План квартиры после перепланировки и переустройства	

Проект перепланировки разработан в соответствии с требованиями экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта.

И.о. директора МУПСП «ПРИС»



Бондарева Г.Г.

						АС			
						п. Солнечный, Хабаровского края			
Изм	Кол.уч	Лист	Док.	Подпись	Дата	Перепланировка и переустройство квартиры № 35 в жилом доме № 21 по ул. Ленина	Стадия	Лист	Листов
							п	1	8
	разработал	Бондарева Г.Г.				Ведомость чертежей основного комплекта	Муниципальное унитарное проектно-строительное предприятие «ПРИС»		

Общие данные

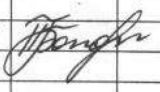
Технические характеристики жилого дома:

Год постройки – 1977.
 Этажность – 9 этажей
 Физический износ - 17%
 Наружные и внутренние стены – кирпичные
 Перекрытия – сборные железобетонные плиты
 Фундаменты – из сборных бетонных блоков
 Жилой дом оборудован централизованными инженерными коммуникациями.

Квартира № 35 расположена на 7-ом этаже девятиэтажного жилого дома по ул. Ленина д. 21 в р.п. Солнечный. Общая площадь – 39,6 м².

По заявке заказчика был проведен визуальный осмотр помещений на возможность проведения работ по перепланировке и переустройству квартиры. В ходе визуального осмотра установлено, что перегородки подлежащие демонтажу не несущие. Все строительные конструкции находятся в технически исправном состоянии. Трещин в перегородках и стенах не наблюдается.

Вывод: Перепланировка и переустройство в квартире № 35 по ул. Ленина дом № 21 в р.п. Солнечный возможна, и обеспечивает безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию здания.

						АС			
						п. Солнечный, Хабаровского края			
Изм	Кол.уч	Лист	Док.	Подпись	Дата				
						Перепланировка и переустройство квартиры № 35 в жилом доме № 21 по ул. Ленина	Стадия	Лист	Листов
							п	2	8
	разработал	Бондарева Г.Г.				Общие данные	Муниципальное унитарное проектно-строительное предприятие «ПРИС»		

Архитектурно - строительные решения

Проектом предусматривается перепланировка жилой квартиры, расположенной на 7-м этаже, в кирпичном доме, с целью создания более комфортных условий для проживания.

Проектом предусматриваются следующие виды работ:

1. Разобрать перегородку между сан./узлом № 7 и ванной № 6.
2. Заложить существующий проем между коридором № 1 и ванной кирпичом.
3. Пол под демонируемой перегородкой устроить с усиленной гидроизоляцией по типовой серии 2.144 – 1/88 «Узлы полов жилых зданий».
4. Демонтировать ванну. Установить душевую кабину и раковину (см. лист АС-8).
5. Холодное и горячее водоснабжение осуществляется от существующей сети водоснабжения. Душевая кабина, раковина, унитаз оборудованы гидравлическим затвором – сифоном. Приборы присоединяются к существующей канализационной сети.
6. Демонтировать шкаф № 2.
7. В кирпичной перегородке между жилой комнатой № 4 и жилой комнатой № 3 пробить дверной проем на расстоянии 1100 мм от угла здания(см. лист АС-8).
8. Зашить дверной проем в жилую комнату № 3 СМЛ по металлическому каркасу.
9. В кирпичной перегородке между жилой комнатой № 4 и кухней № 5 на расстоянии 1100 мм от окна пробить дверной проем шириной 800 мм.
10. Существующий дверной проем в кухню № 5 зашить.

						АС			
						п. Солнечный, Хабаровского края			
Изм	Кол.уч	Лист	Док.	подпись	Дата	Перепланировка и переустройство квартиры № 35 в жилом доме № 21 по ул. Ленина	Стадия	Лист	Листов
							п	3	8
разработал		Бондарева Г.Г				Архитектурно - строительные решения	Муниципальное унитарное проектно-строительное предприятие «ПРИС»		

И. о. директору МУПСП «ПРИС»
Бондаревой Г.Г.
От Медведева В.В.

Заявление

Прошу выполнить проект на перепланировку кв.35 по ул. Ленина 21.

Задание на проектирование

№ п/п	Наименование	Обозначение	Примечание
1	Наименование проекта	Перепланировка и переустройство кв.35 по ул. Ленина 21	
2	Район строительства	п.Солнечный, Хабаровского края	
3	Основание для проектирования	Заявление заказчика	
4	Стадийность проектирования	проект	
5	Тип здания	Жилой дом	
6	Основные технико-экономические показатели	износ 17 %, год постройки 1977 г., кирпичное 9-и этажное здание, ж/б перекрытия, фундаменты ленточные	
7	Основные требования к архитектурно – планировочному решению задания	Документацию разработать в соответствии с тех.регламентами	
8	Основные требования к конструктивным решениям и материалам несущих и ограждающих конструкций	<ol style="list-style-type: none"> 1. Убрать шкаф № 2. 2. Устроить новый дверной проем в жилую комнату № 3 со стороны жилой комнаты № 4. 3. Зашить дверной проем в жилую комнату № 3 СМЛ. 4. Устроить новый дверной проем в кухню № 5 со стороны жилой комнаты № 4 на расстоянии 1.1 м от внешней стены здания. 5. Демонтировать ванну и установить душевую кабину, раковину. 6. Убрать перегородку между ванной и туалетом. 7. Проем в ванную и кухню заложить кирпичом. 	
9	Отопление	без изменений	
10	Водоснабжение	без изменений	
11	Канализация	стояки без изменений	
12	Вентиляция	без изменений	

Медведев В.В.

(подпись, ФИО)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1 всего листов 2

Дата 18.05.2011г.

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 170

1. Описание объекта недвижимого имущества
 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения) в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи) на котором расположено помещение 7

1.3. Общая площадь помещения 39,6 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	Хабаровский край	
Район	Солнечный	
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	Рабочий поселок Солнечный
Населенный пункт	тип	рабочий поселок
	наименование	Солнечный
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Ленина
Номер дома	21	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	А	
Номер помещения	35	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения: жилое
(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме квартира
(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в котором расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане _____

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.10. Примечание : паспорт составлен по состоянию на 18.05.2011г.

1.10. КГ УП "Хабкрайинвентаризация", Солнечный межрайонный филиал, свидетельство об аккредитации от 18.01.08 № 000244
(наименование органа или организации)

Руководитель
 (уполномоченное лицо)

М.П.
(подпись)

Н.Н.Доровская
(полностью фамилия)

МП

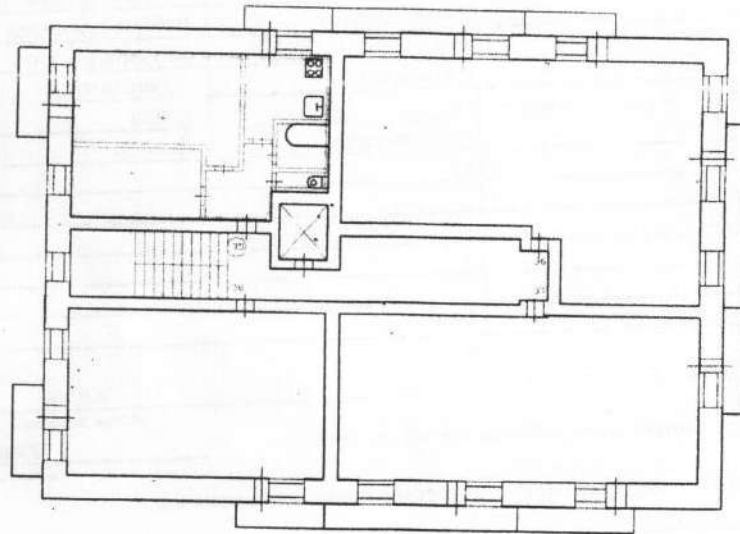
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 170

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:200

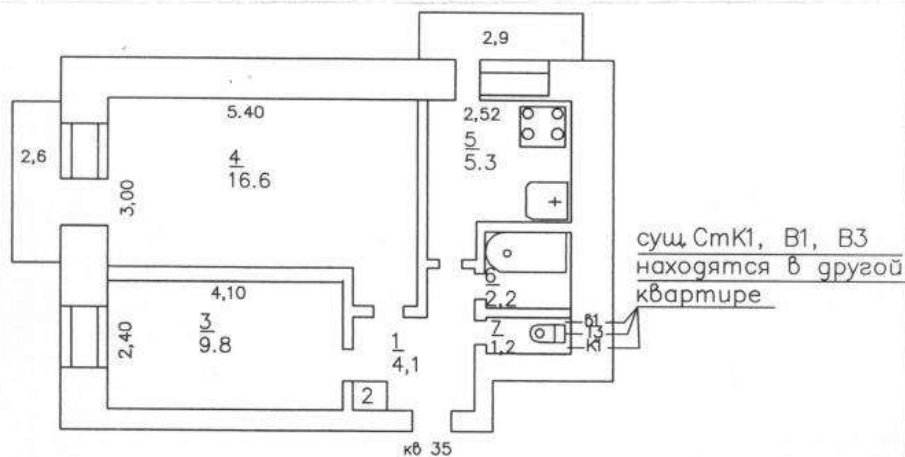
Руководитель
(уполномоченное лицо)

Handwritten signature
(подпись)

Н.Н.Доровская
(инициалы, фамилия)

МП

План квартиры до перепланировки и переустройства

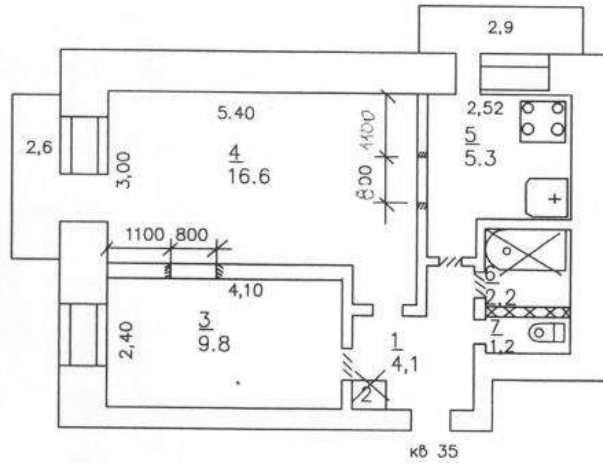


Экспликация помещений


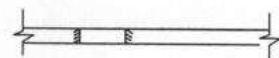

№ по плану	Наименование помещений	Кол-во помещений	Ед. измерений	Площадь	Примечание
1	Коридор	1	м2	4,1	
2	Шкаф	1	м2	0,4	
3	Жилая комната	1	м2	9,8	
4	Жилая комната	1	м2	16,6	
5	Кухня	1	м2	5,3	
6	Ванная	1	м2	2,2	
7	С/узел	1	м2	1,2	

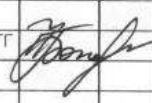
АС				
п. Солнечный, Хабаровского края				
Изм.	Код	Лист	док	Подп. Дата
Разработал: Бондарева ГГ			Перепланировка и переустройство квартиры 35 в жилом доме 21 по ул. Ленина План квартиры до переустройства	Стадия: п Лист: 5 Листов: 8
				Муниципальное унитарное проектно-строительное предприятие "ПРИС"

План перепланировки и переустройства квартиры



Условные обозначения:

-  – разбираемые перегородки
-  – пробиваемые проемы
-  – зашиваемые проемы

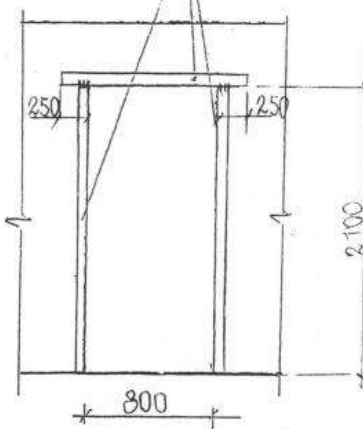
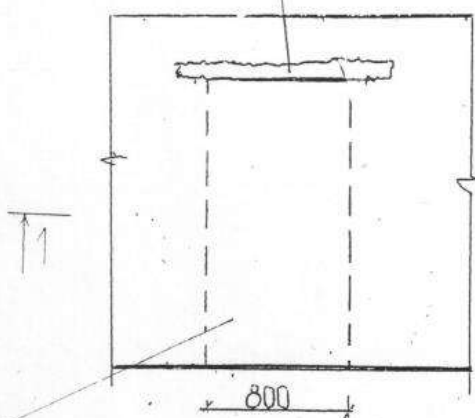
					АС				
					п. Солнечный, Хабаровского края				
Изм.	Колуч	Лист	док	Подп.	Дата				
						Перепланировка и переустройство квартиры 35 в жилом доме 21 по ул. Ленина	Стадия	Лист	Листов
Разработал	БангареваГГ						П	6	8
					План перепланировки и переустройства квартиры		Муниципальное унитарное проектно-строительное предприятие "ПРИС"		

Устройство дверного проема в перегородке

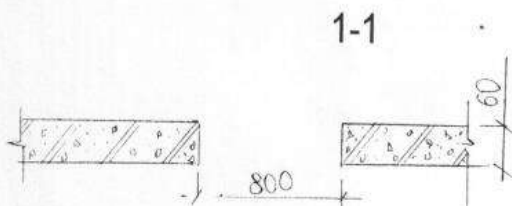
Пропилить штрабу
глубиной 60мм
длинной 1300мм

вертикальные уголки соединить с горизонтальными
на сварке

обрамить с 2-х сторон уголком L25×4



разбираемая часть
проема 800×2100мм



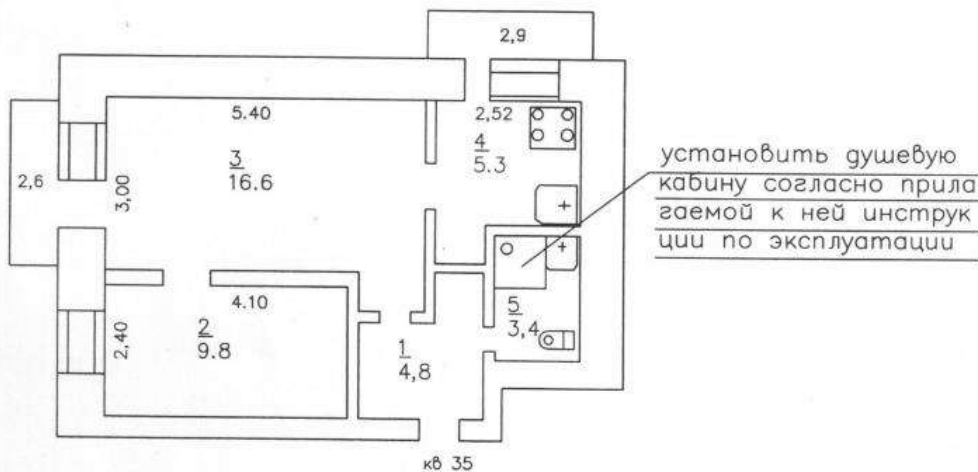
Примечание:

Проем размером 800×2100мм в межкомнатной кирпичной перегородке толщиной 60мм

- При устройстве проема работы выполнить в последовательности:
- на высоте 2100мм от пола пропилить борозды по верху проема с двух сторон, шире проема на 250мм, в борозды установить уголки L25×4.
 - разобрать проем, вертикальные откосы проема обрामить с 2-х сторон уголком L25×4, уголки сварить стержневой арматурой Ø10, L=60мм через 320мм.
 - вертикальные уголки соединить с горизонтальными на сварке, сварку вести электродами Э-42, высота швов 6мм.
 - Работы сдать по «Акту на скрытые работы».

						АС			
						п. Солнечный, Хабаровского края			
Изм	Кол.уч	Лист	Док.	Подпись	Дата	Перепланировка и переустройство квартиры № 35 в жилом доме № 21 по ул. Ленина	Стадия п	Лист 7	Листов 8
						Устройство дверного проема в перегородке	Муниципальное унитарное проектно-строительное предприятие «ПРИС»		
разработал		Бондарева Г.Г							

План квартиры после перепланировки и переустройства



Экспликация помещений

по плану	Наименование помещений	Кол-во помещений	Ед. измерений	Площадь	Примечание
1	Коридор	1	м2	4,8	
2	Жилая комната	1	м2	9,8	
3	Жилая комната	1	м2	16,6	
4	Кухня	1	м2	5,3	
7	С/узел	1	м2	3,4	

АС					
п. Солнечный, Хабаровского края					
Изм.	Колуч	Лист	док	Подп.	Дата
Разработал				Бондарева ГГ	
Перепланировка и переустройство квартиры 35 в жилом доме 21 по ул. Ленина				Страница	Лист
				П	8
План квартиры после переустройства				Листов	8
				Муниципальное унитарное проектно-строительное предприятие "ПРИС"	

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
«РАБОЧИЙ ПОСЕЛОК СОЛНЕЧНЫЙ»
МЕЖВЕДОМСТВЕННАЯ КОМИССИЯ
ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

РЕШЕНИЕ

27.02.2014 № 323
р.п. Солнечный

О согласовании перепланировки жилого помещения

В связи с обращением **Медведева В.В.**, о согласовании работ по перепланировке и переустройству квартиры по адресу: р.п. Солнечный, ул. Ленина д. 21, кв. 35, на основании протокола заседания межведомственной комиссии от 26.02.2014г, № 2/14 принято решение:

1. Согласовать перепланировку и переустройство в жилом помещении в соответствие с представленным проектом.

2. Установить срок производства ремонтно-строительных работ с 27.02.2014 по 10.03.2014; режим производства ремонтно-строительных работ с 7⁰⁰ до 22⁰⁰ часов в рабочие дни и с 10⁰⁰ до 22⁰⁰ выходные и праздничные дни.

3. Обязать заявителя осуществить перепланировку и переустройство жилого помещения в соответствии с проектом и с соблюдением требований СНиП.

4. Уборку строительного мусора производить в соответствии с существующими правилами санитарной очистки поселка (заключить договор на вывоз строительного мусора со специализированной организацией ООО «Озон», либо с другой специализированной организацией, либо вывезти строительный мусор самостоятельно, предварительно заключив договор с ООО «Озон» на складирование строительного мусора на свалке).

5. В соответствии со ст. 28 Жилищного кодекса РФ завершение перепланировки и переустройства жилого помещения подтверждается актом приёмочной комиссии.

Заявителю после окончания перепланировки необходимо обратиться в отдел по вопросам ЖКХ по вопросу составления акта приёмки перепланировки (тел. 2-49-69).

При составлении акта необходимо предоставить документы, подтверждающие вывоз мусора на свалку, а именно: квитанцию или справку о складировании мусора на свалке).

6. Приёмочной комиссии после подписания акта о перепланировке и переустройства жилого помещения направить подписанный акт в орган, осуществляющий государственный учёт объектов недвижимости в соответствии с Федеральным Законом «О государственном кадастре недвижимости».

7. Решение вступает в силу со дня его подписания.

8. Контроль над исполнением настоящего решения возложить на и.о. начальника отдела по вопросам ЖКХ Макарова С.С.

Председатель комиссии
М.П.



Handwritten signature of N.V. Tsobiladze

Н.В. Цнобиладзе

Получил " 28.02 2014г.

Handwritten signature of V.V. Medvedev

каб. 203 Анна Александровна
9141848902.

Утверждаю:
Председатель межведомственной комиссии:



Н.В. Цнобиладзе

А К Т

приемки жилого помещения по завершении переустройства и
перепланировки

п. Солнечный

Комиссия, действующая на основании постановления главы городского поселения «рабочий посёлок Солнечный» от 11.03.2012г № 8 «О создании приёмочной комиссии по приёмке жилых помещений по завершении переустройства и (или) перепланировки» в составе:

1. Представитель администрации городского поселения *и.о.начальника отдела по вопросам ЖКХ Макаров С.С.*

2. Представитель администрации городского поселения *ведущий специалист отдела по вопросам ЖКХ Бондарева Г.Г.*

3. Представитель управляющей организации ООО «Солнечный 2» *инженер по надзору за лифтами и электро-, газо- оборудованием Асоянц А.А*

4. Представитель отдела архитектуры и градостроительства администрации Солнечного муниципального района: *Попова Л.Л. – главный специалист отдела архитектуры и градостроительства Солнечного муниципального района*

5. Представитель собственника Медведев В.В.

Произвела осмотр жилого помещения по окончании работ по переустройству квартиры расположенной по адресу ул. Ленина д.21 квартира № 35 и установила следующее:

Работы по перепланировке и переустройству выполнены в соответствии с проектом, на основании которого комиссией администрации городского поселения было решение о согласовании от 27.02.2012 № 323.

РЕШЕНИЕ комиссии:

1. Предъявленное к приемке жилое помещение кв. 35 в доме 21 по ул. Ленина п. Солнечный по завершению перепланировки принять в эксплуатацию.

Подписи:

С.С. Макаров
Г.Г. Бондарева
Л.Л. Попова
А.А. Асоянц
В.В. Медведев

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.
Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	04.07.2023
Кадастровый номер:	27:14:0010101:637
Номер кадастрового квартала:	27:14:0010101
Дата присвоения кадастрового номера:	28.09.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 26
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Лявона, д. 22А, кв. 75
Площадь:	40,4
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 04
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	456004,9
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:14:0010101:195
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения об включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения об включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенной виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют



Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании Creditum) www.globas.ru

1 из 3

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Дата запроса:	04.07.2023		
Кадастровый номер:	27:14:0010101:637		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ФЦШуваловские Высоты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 27:14:0010101:637-27:022/2022-6 02.03.2022 09:51:50
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	
4.1.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		13.05.2022 06:02:10
	номер государственной регистрации:		27:14:0010101:637-27:022/2022-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 13.05.2022 по 30.04.2035
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество Управляющая компания "ФЦШуваловские Высоты" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ФЦШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", ИНН: 7455036003, ОГРН: 1197456036975
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ФЦШуваловские Высоты", №0519-75409089, выдан 23.05.2006
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возмещении 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



Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании Creditum) www.globas.ru

2 из 3

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

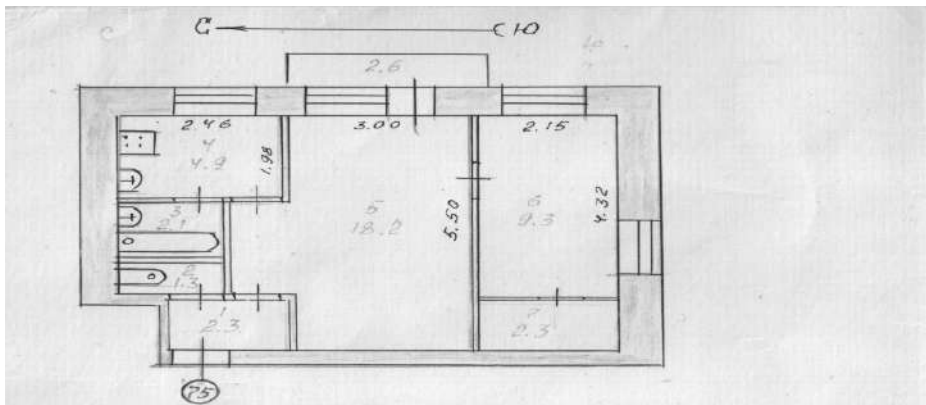
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Дата запроса:	04.07.2023	
Кадастровый номер:	27:14:0010101:637	
10	Пропорционация 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
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют



Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании Creditum) www.globas.ru

3 из 3



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

Процент износа дома по данным инвентаризации 1991года - 30%

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

Общая площадь дома - 3050.8 м²
 Год постройки - 1966г

МНИК	Комсомольск-на-Амуре бюро технической инвентаризации		РОФБР
Объект	План квартиры № 75 дома № 29 ул. Ленина, пос. Солнечный		
Заявщик	Цытлакова Т. Г.		М 1:100
Дата	Исполнитель	Фамилия	Подпись
20.02.92г.	Тех. инв.	Новгородцева Л. Н. Шойф,	
	Инженер	Доровская Н. Н.	
	Мат. бюро	Володыкина Н. Г.	

Экспликация

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

жилая площадь - 27.5 м²

общая полезная площадь - 40.4 м²

Потребительские свойства квартиры
 этаж - 4^{ый}

ориентация квартиры - окна на две стороны

санузел - раздельный

площадь кухни - 4.9 м²

изолированность - комнаты смежные

балкон - 2.6 м²

высота потолков - 2.5 м

наличие вспомогательных помещений -
 кладовая

Отчет об объекте недвижимости оформлен на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.
Отчет об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	04.07.2023
Кадастровый номер:	27:14:0010101:2268
Номер кадастрового квартала:	27:14:0010101
Дата присвоения кадастрового номера:	26.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 249
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17А, кв. 45
Площадь:	48,6
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 05
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	55029,17
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:14:0010101:246
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 искусственного 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
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют



Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании Creditfarm) www.globas.ru

1 из 3

Отчет об объекте недвижимости оформлен на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Дата запроса:	04.07.2023		
Кадастровый номер:	27:14:0010101:2268		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваповские Высоты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетах дела владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 27:14:0010101:2268-27/022/2022-6 04.04.2022 06:56:49
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	
4.1.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		13.05.2022 04:14:13
	номер государственной регистрации:		27:14:0010101:2268-27/022/2022-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 13.05.2022 по 30.04.2035
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество Управляющая компания "РФЦ-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАПОВСКИЕ ВЫСОТЫ", ИНН: 7455036003, ОГРН: 1197456036075
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, №6/и, выдан 23.05.2006
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, №ДКП)-ШВ-240322, выдан 24.03.2022
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрированы
6	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возращении 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



Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании Creditfarm) www.globas.ru

2 из 3

Отчет об объекте недвижимости оформлен на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Дата запроса:	04.07.2023	
Кадастровый номер:	27:14:0010101:2268	
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
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют



Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании Creditfarm) www.globas.ru

3 из 3

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) № 45

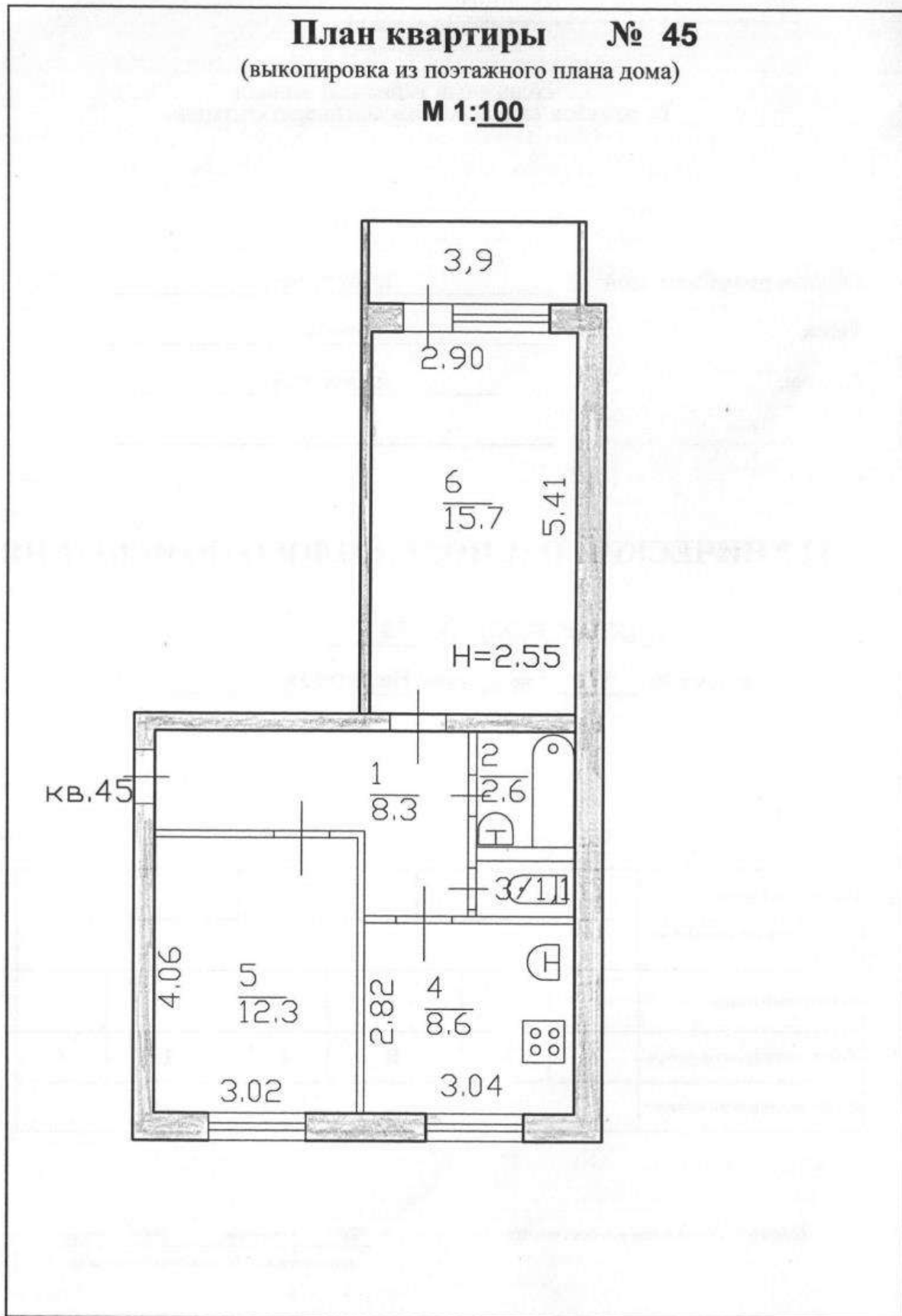
в доме № 17а по улице Парковая

Инвентарный номер	249					
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер						
Индекс кадастрового номера	А	Б	В	Г	Д	Е
Реестр кадастрового номера						

Паспорт составлен по состоянию на

"26" сентября 2007 года.

(указывается дата обследования объекта учета)



III. Техническое описание квартиры

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

IV. Стоимость квартиры

Полная балансовая стоимость

Остаточная стоимость с учетом износа

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах

1969 г.

4850 руб.

2007 г.

225198 руб.

Паспорт выдан	" 26 "	сентября	2007 г.
Начальник филиала БТИ	_____		Н.Н.Доровская
Специалист	_____		О.Г.Литвинова

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	04.07.2023
Кадастровый номер:	27:14:0010801:1830
Номер кадастрового квартала:	27:14:0010801
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 89, Инвентарный номер нет, Условный номер 27:14:0:25/89:49
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д. 25, кв. 49
Площадь:	48,1
Назначение:	Жилые
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 05
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	441565,22
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:14:0010801:1271
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 одного 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
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, а также помещений наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус злупок об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют



Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании CreditForm) www.globas.ru

1 из 3

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Дата запроса:	04.07.2023		
Кадастровый номер:	27:14:0010801:1830		
1	Правообладатель (правообладатели):	1,1	Владельцы инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2,1	Общая долевая собственность 27:14:0010801:1830-27/022/2022-8 04.04.2022 06:56:49
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	
4.1,1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		13.05.2022 04:14:13
	номер государственной регистрации:		27:14:0010801:1830-27/022/2022-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 13.05.2022 по 30.04.2035
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество Управляющая компания "РФЦ-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", ИНН: 7455036003, ОГРН: 1197456036975
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, №(Д/КП)-ШВ-240322, выдан 24.03.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Правила доверительного управления, №Б/н, выдан 23.05.2008
	сведения об управлюющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
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



Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании CreditForm) www.globas.ru

2 из 3

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

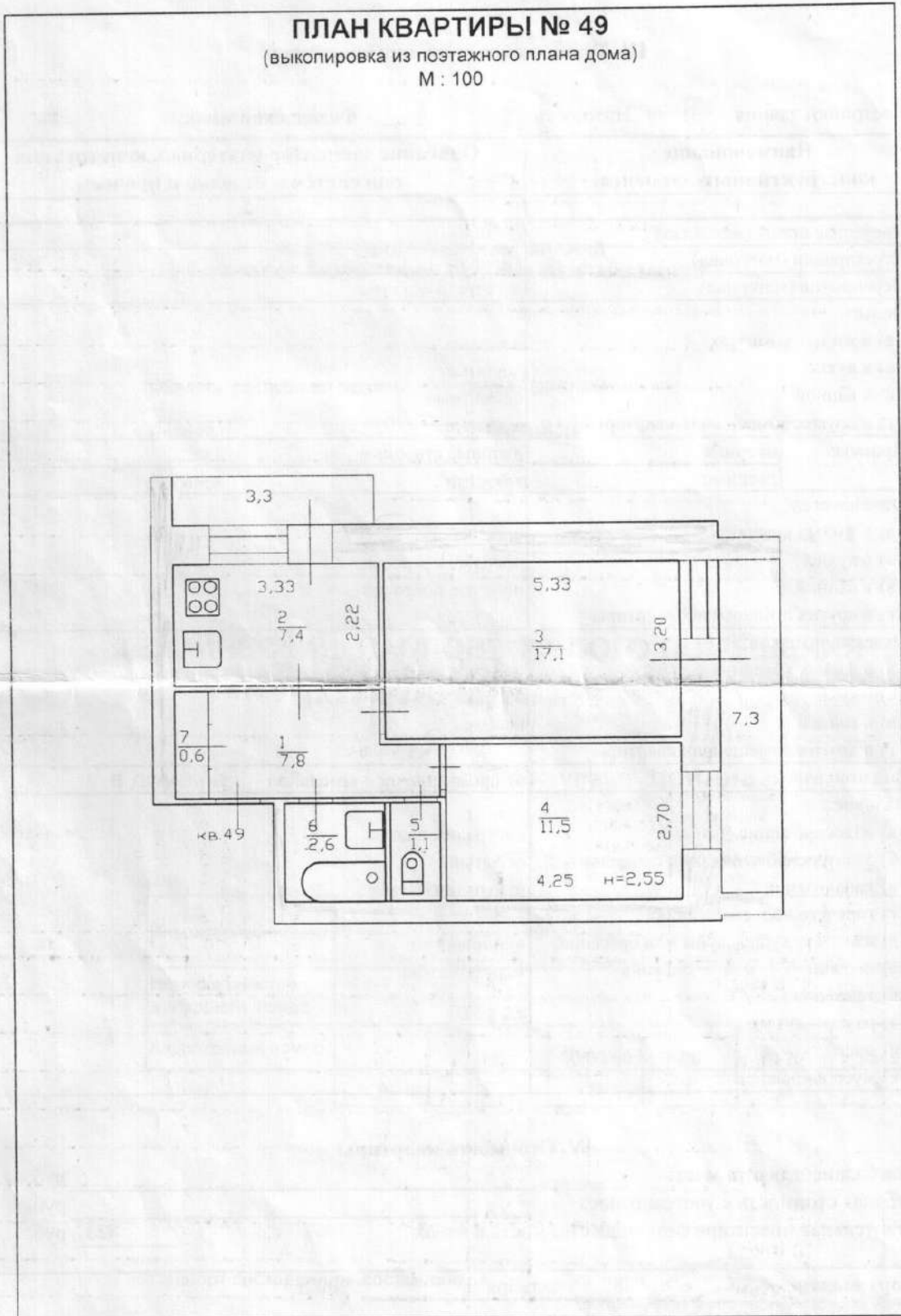
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Дата запроса:	04.07.2023		
Кадастровый номер:	27:14:0010801:1830		
10	Правопритязания и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют



Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании CreditForm) www.globas.ru

3 из 3



III. Техническое описание квартиры

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

IV. Стоимость квартиры

Полная балансовая стоимость _____ руб.
 Остаточная стоимость с учетом износа _____ руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969 г. 8237 руб.

Паспорт выдан	"08" октября	2002г.
Начальник БТИ	<u>Н.Н. Доровская</u>	
Специалист	<u>Л.Н. Новгородцева</u>	

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.
Отчет об объекте недвижимости.

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Дата запроса:	04.07.2023
Кадастровый номер:	27:14:0010101:2785
Номер кадастрового квартала:	27:14:0010101
Дата присвоения кадастрового номера:	06.05.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Ивентарный номер 56, Условный номер 27-27-03/006/2007-596
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Левина, д. 28, кв. 37
Площадь:	42,9
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 07
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	483888
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:21:0107058:58
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
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют



Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании Creditfarm) www.globas.ru

1 из 3

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Дата запроса:	04.07.2023		
Кадастровый номер:	27:14:0010101:2785		
1	Правообладатель (правообладатели):	1,1	Владельцы инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2,1	Общая долевая собственность. 27:14:0010101:2785-27/022/2022-8 09.03.2022 10:48:03
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	
4.1.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		13.05.2022 08:32:25
	номер государственной регистрации:		27:14:0010101:2785-27/022/2022-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 13.05.2022 по 30.04.2035
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество Управляющая компания "РФЦ-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", ИНН: 7455036003, ОГРН: 1197456036875
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", №0519-75409089, выдан 23.05.2006
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничивающие 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
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



Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании Creditfarm) www.globas.ru

2 из 3

Отчет об объекте недвижимости сформирован на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра.
Отчет носит справочный характер и не является официальным документом.

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Дата запроса:	04.07.2023		
Кадастровый номер:	27:14:0010101:2785		
10	Правотрагические и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (передача, прекращение права), ограничение права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации передела, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют



Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании Creditfarm) www.globas.ru

3 из 3

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) № 37

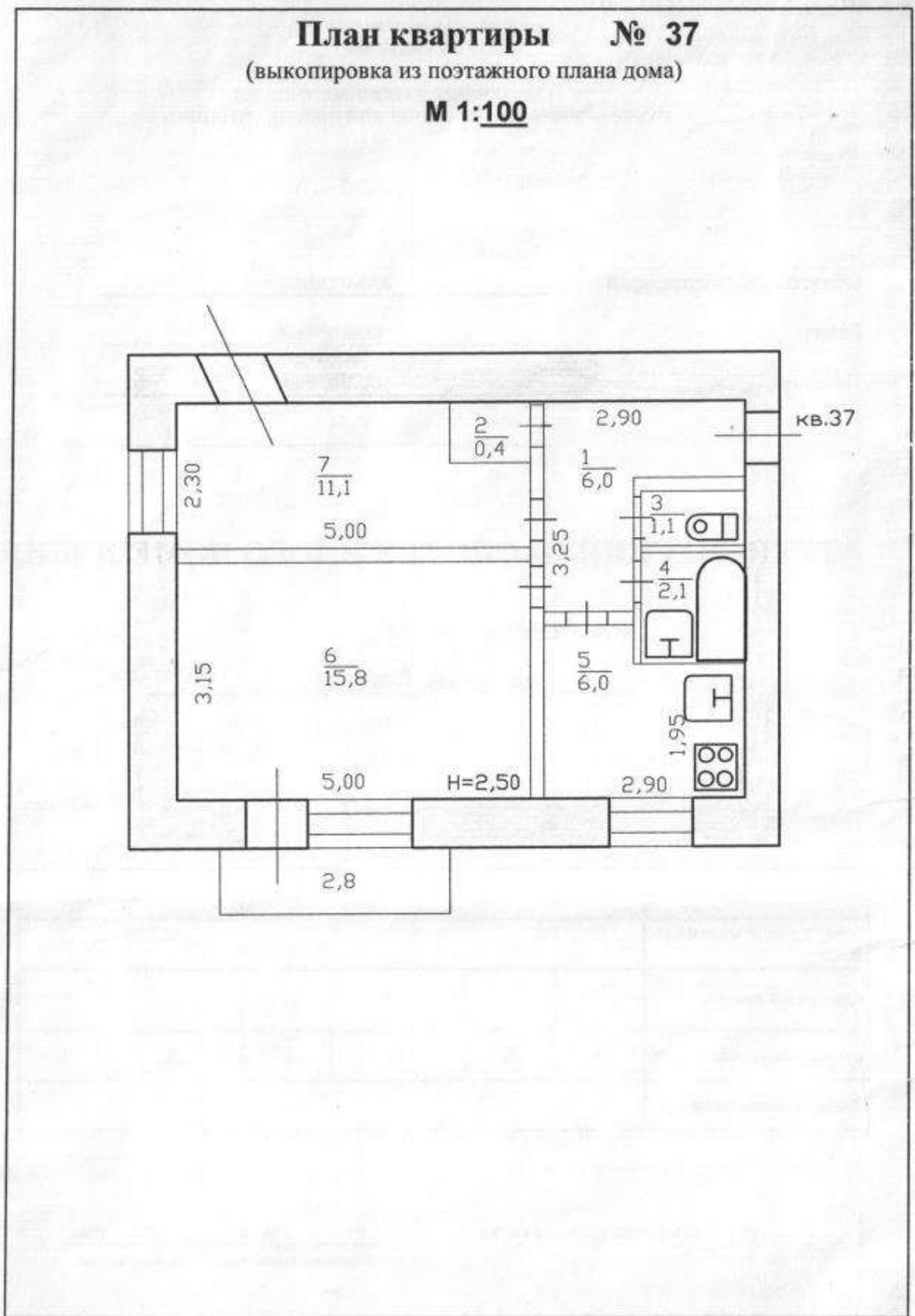
в доме № 26 по улице Ленина

Инвентарный номер	56					
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер						
Индекс кадастрового номера	А	Б	В	Г	Д	Е
Реестр кадастрового номера						

Паспорт составлен по состоянию на

05 апреля 2007 года

(указывается дата обследования объекта учета)



III. Техническое описание квартиры

Наименование конструктивного элемента		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2	
1 Наружные стены (материал)	кирпичные	
2 Перегородки (материал)	кирпичные	
3 Перекрытия (материал)	ж/бетонные плиты	
4 Полю:		
а) в жилых комнатах	дощатые, оргалит, окрашенные	
б) в кухне	дощатые, оргалит, окрашенные	
в) в ванной	плитка	
г) в других помещениях квартиры		
5 Проемы:		
оконные	двойные створные	
дверные	филенчатые	
6 Отделка стен:		
а) в жилых комнатах	побелка	
б) в кухне	плитка,покраска	
в) в ванной	плитка,покраска	
г) в других помещениях квартиры		
7 Отделка потолков:		
а) в жилых комнатах	побелка	
б) в кухне	покраска	
в) в ванной	побелка	
г) в других помещениях квартиры		
8 Вид отопления:	централизованное	
9 Наличие:		
а) водоснабжения	централизованное	
б) электроснабжения (тип проводки)	скрытый	
в) канализации	централизованное	
г) горячего водоснабжения	централизованное	
д) ванны 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 г.

5653 руб.

2007 г.

331802 руб.

Паспорт выдан

" 05. " апреля 2007 г.

Начальник филиала БТИ

Н.Н.Доровская

Специалист

Т.А.Радюхина

**Договор аренды
жилых помещений (квартир) № Д(А)-017 - 301222**

рп. Солнечный, Хабаровский край

«30» декабря 2022г.

Публичное акционерное общество «Русолово» (сокращенное наименование - ПАО «Русолово»), в лице генерального директора Радько Николая Викторовича, 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 Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, а в отдельности Сторона, заключили настоящий Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-017 - 301222 от 30 12 2022г. (далее - Договор), о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору во владение и пользование за плату квартиры, расположенные в Хабаровском край, р-н Солнечный, согласно Приложения 1 к Договору, далее - Квартиры.

Квартиры принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты» (далее - Фонд).

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. Арендодатель подтверждает, что до заключения Договора Квартиры никому не проданы, не подарены, не заложены, и в споре или под арестом не состоят. Аренда квартир на основании договоров, указанных в Приложении 1 к Договору, прекращается 31.12.2022г. С 01.01.2023г. Арендатор пользуется Квартирами на основании настоящего Договора.

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

2. Порядок передачи Квартир и имущества

2.1. Поскольку на момент подписания Договора Арендатор продолжает пользоваться ранее переданными ему Квартирами по Договорам аренды жилых помещений (квартир), указанных в Приложении 1 к Договору, подписание Акта приема-передачи Квартир не требуется.

3. Плата по договору аренды и порядок расчетов

3.1. Арендатор обязуется вносить Арендодателю ежеквартальную плату за пользование Квартирами в размере 593 340 (Пятьсот девяносто три тысячи триста сорок) рублей 00 копеек, без НДС, согласно Приложения №1 к Договору.

3.2. Арендная плата взимается с 01.01.2023г. в соответствии с п.3.3 Договора.

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

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

4. Срок аренды, порядок изменения и расторжения договора

4.1. Срок аренды: с 01.01.2023г. по 30.09.2023г.

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

4.3. По требованию Арендодателя 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;

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

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

5.2. Арендатор имеет право:

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

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

5.2.3. передавать Квартиры в субаренду другим лицам.

5.3. Арендодатель обязан:

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

6. Дополнительные условия.

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

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

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

7. Адреса и подписи сторон

Арендатор:

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

Генеральный директор

Н.В. Радько

М.П.



Арендодатель:

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

Б.А. Малков

М.П.



Приложение №1 к
Договору аренды жилых
помещений (квартир)
№ Д(А)-017-301222
от 30.12.2022г.

№ п/п	Действующий договор аренды	Адрес	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Ежеквартальная плата за пользование квартирой, руб. без НДС
1	Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-008-040222 от 04.02.2022г.	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 3, кв. 46	42,6	27:14:0010102:753	17 600,00
2		Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 5, кв. 4	58,3	27:14:0010102:594	23 430,00
3		Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 39, кв. 58	36,7	27:14:0010104:2590	14 300,00
4		Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17, кв. 2	32,8	27:14:0010101:1127	13 200,00
5		Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д. 11, кв. 40	45,2	27:14:0010102:1026	17 600,00
6		Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д. 41, кв. 68	51,6	27:14:0010101:1619	20 900,00
7		Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 14, кв. 32	47,2	27:14:0010102:222	18 700,00
8		Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 20Б, кв. 58	49,4	27:14:0010104:2122	19 800,00
9	Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-009-170222 от 17.02.2022г.	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Геологов, д. 12, кв 44	49,4	27:14:0010102:1305	19 800,00
10		Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Ленина, д. 21, кв 16	28,6	27:14:0010102:1694	13 200,00

5

11		Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Ленина, д. 26, кв 37	42,5	27:14:0010101:2785	17 600,00
12		Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Ленина, д. 20, кв 79	61	27:14:0010102:1499	24 200,00
13		Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Ленина, д. 21, кв 35	39,6	27:14:0010102:1702	15 400,00
14		Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Ленина, д. 22А, кв 75	40,4	27:14:0010101:637	15 400,00
15		Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Строителей, д. 1А, кв 44	66,3	27:14:0010102:1265	27 500,00
16		Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Геологов, д. 13, кв 61	60,9	27:14:0010102:426	26 400,00
17	Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-012 -080422 от 08.04.2022г.	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17А, кв.45	48,6	27:14:0010101:2268	19 800,00
18		Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5, кв.109	57,8	27:14:0010102:632	25 300,00
19		Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д. 25, кв.49	48,1	27:14:0010801:1830	19 800,00
20	Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-013 - 210422 от 21.04.2022г.	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 22Б, кв.46	69,5	27:14:0010104:2218	28 600,00
21		Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Комсомольская, д.18, кв.25	43,2	27:14:0010801:1387	17 600,00
22		Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул.Подгорная, д.20, кв.45	100,8	27:14:0010104:1794	40 700,00

6

23	Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-014 -100622 от 10.06.2022г.	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Ленина д.20, кв.58	44	27:14:0010102:1483	17 600,00
24		Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Ленина, д. 19, кв.7	46,9	27:14:0010102:1725	18 700,00
25		Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Геологов, д.18, кв.47	36,7	27:14:0010104:2815	14 850,00
26	Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-015 -190822 от 19.08.2022г.	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Строителей д.1А, кв.46	49,2	27:14:0010102:1222	19 800,00
27		Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Юбилейная, д. 1, кв.15	41,5	27:14:0010106:419	16 610,00
28	Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-014 -150822 от 15.08.2022г.	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Парковая, д.7, кв.77	46,7	27:14:0010101:3071	18 700,00
29		Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Парковая, д.9а, кв.33	44,8	27:14:0010101:1984	18 150,00
30		Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Строителей, д.1, кв.10	29,6	27:14:0010102:1356	12 100,00
Итого					593 340,00

Арендатор:

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

Генеральный директор

М.П.

Н.В. Радько



Арендодатель:

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



В.А. Малков

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 146 стр.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»



Попков Алексей Владимирович



консультационная группа
ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ
с 1998 года

Москва, Новоспечная, 9

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

