



с 1998 года

КОНСУЛЬТАЦИОННАЯ ГРУППА ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ

25 лет

Москва, Новопесчаная улица,

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

ОТЧЁТ

№ 01/ДС № 199/Д(У)-001-0404

от 04.10.2023 г.

об оценке объектов недвижимости,
расположенных:

Хабаровский край, р-н Солнечный,

рп. Солнечный, ул. Ленина, д.39, кв.58;

Хабаровский край, р-н Солнечный,

рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2

в соответствии с требованиями

стандартов международной финансовой
отчетности МСФО (IFRS)

Дата оценки: 04 октября 2023 г.

Дата составления отчета: 04 октября 2023 г.

Оценщик: ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ
ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

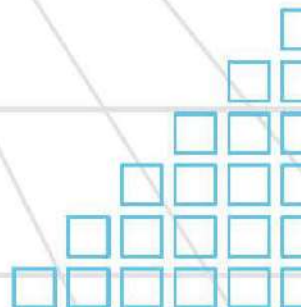
Заказчик: АО УК «РФЦ-Капитал»

Д.У. ЗПИФ недвижимости

«РФЦ-Шуваловские высоты»



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	5
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.....	6
ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	12
ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ.....	14
3.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	15
3.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА	15
3.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
ГЛАВА 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	16
ГЛАВА 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ.....	18
ГЛАВА 6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	19
ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
7.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
7.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
7.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА	22
7.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	25
7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
ГЛАВА 8. АНАЛИЗ РЫНКА	29
8.1.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ	29
8.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ ЯНВАРЬ-ИЮНЬ 2023 ГОДА.....	34
8.1.3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОЦЕНКИ.....	35
8.1.4. ВЫВОДЫ	36
8.2.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ	37
8.2.2. ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЁ В ХАБАРОВСКОМ КРАЕ АВГУСТ 2023 Г.	38
8.2.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ	39
8.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	41
8.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	43
ГЛАВА 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
9.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ	45
9.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ДОХОДОВ).....	46
9.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ЗАТРАТ).....	47
9.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД	48

9.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	49
ГЛАВА 10. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
10.1. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	50
10.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	63
ГЛАВА 11. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА ...	64
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА	65
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ	71

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

На основании Дополнительного соглашения № 199 от 08 сентября 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 36,7 кв. м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.39, кв.58, кадастровый номер: 27:14:0010104:2590,
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 32,8 кв. м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2, кадастровый номер: 27:14:0010101:1127, (далее – «Объект оценки»).

В письменной форме составлен настоящий отчет об оценке Объекта (далее - «Отчёт»). Дата составления Отчёта – 04 октября 2023 г. Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки) 04 октября 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 36,7 кв. м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.39, кв.58, кадастровый номер: 27:14:0010104:2590	1 657 000
2	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 32,8 кв. м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2, кадастровый номер: 27:14:0010101:1127	1 282 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

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

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 № 199 от 08 сентября 2023 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. Порядковый номер отчета № 01/ДС№ 199/Д(У)-001-0404 от 04.10.2023 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки, в соответствии с Дополнительным соглашением № 199 от 08 сентября 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 36,7 кв. м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.39, кв.58, кадастровый номер: 27:14:0010104:2590,
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 32,8 кв. м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2, кадастровый номер: 27:14:0010101:1127, (далее – «Объект оценки»).

Таблица 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры оценки	Характеристика
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 199 от 08 сентября 2023 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006 г. «О проведении оценки имущества»
Объект оценки и его описание	- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 36,7 кв. м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.39, кв.58, кадастровый номер: 27:14:0010104:2590, - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 32,8 кв. м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2, кадастровый номер: 27:14:0010101:1127
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 36,7 кв. м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.39, кв.58, кадастровый номер: 27:14:0010104:2590, - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 32,8 кв. м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2, кадастровый номер: 27:14:0010101:1127
Имущественные права на объект оценки	Права общей долевой собственности
Сведения об ограничениях (обременениях) объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки, 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, в т.ч. с целью совершения сделки купли-продажи
Принятый вариант НЭИ	Текущий вариант использования
Дата оценки	04.10.2023 г.
Дата составления отчета об оценке	04.10.2023 г.
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС№ 199/Д(У)-001-0404 от 04.10.2023 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, Солнечный район, рп. Солнечный, пр. Ленина, д.39, кв.58 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2 в рамках подходов, руб.
Сравнительный подход	1 657 000	1 282 000
Доходный подход	Не применялся	Не применялся
Затратный подход	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) 04 октября 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 36,7 кв. м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.39, кв.58, кадастровый номер: 27:14:0010104:2590	1 657 000
2	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 32,8 кв. м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2, кадастровый номер: 27:14:0010101:1127	1 282 000

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 № 199 от 08 сентября 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 36,7 кв. м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.39, кв.58, кадастровый номер: 27:14:0010104:2590,

- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 32,8 кв. м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2, кадастровый номер: 27:14:0010101:1127, (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 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

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).

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	- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 36,7 кв. м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.39, кв.58, кадастровый номер: 27:14:0010104:2590, - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 32,8 кв. м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2, кадастровый номер: 27:14:0010101:1127
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 36,7 кв. м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.39, кв.58, кадастровый номер: 27:14:0010104:2590, - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 32,8 кв. м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2, кадастровый номер: 27:14:0010101:1127
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Основные характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей взяты из следующих источников: https://building-info.ru/habarovskiy-kray/rp-solnechnyy/ , отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010104:2590, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 26.09.2023 г.; технический паспорт на жилое помещение, инвентарный номер 281 от 26.09.2023 г.; отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:1127, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 26.09.2023 г.; технический паспорт на жилое помещение, инвентарный номер 240 от 28.10.2003 г.
Существующие имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Общая долевая собственность. Доверительное управление. В рамках настоящего отчета оценка справедливой стоимости недвижимого имущества проводилась без учёта каких-либо ограничений (обременений) прав.
Обладатель оцениваемых прав	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»
Цель оценки (необходимость проведения оценки ²)	Для целей установления справедливой стоимости в соответствии с положениями статьи 37 Федерального закона №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда, в т.ч. с целью совершения сделки купли-продажи
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 - 04 октября 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)).

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

³ Принимая во внимание цели оценки: определение справедливой стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, для заключения договора купли-продажи и определения стоимости чистых активов ЗПИФ, 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

Положение	Значение
Дата оценки	04 октября 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	08.09.2023 г. – 04.10.2023 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету)	-Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010104:2590, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 26.09.2023 г. -Технический паспорт на жилое помещение, инвентарный номер 281 от 26.09.2023 г. -Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:1127, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 26.09.2023 г. -Технический паспорт на жилое помещение, инвентарный номер 240 от 28.10.2003 г. -Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-003-150923 от 15.09.2023 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе ГЛАВА 4.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

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).

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)-003-150923 от 15.09.2023 г., сроком с 01.10.2023 по 31.08.2024 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 СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности 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 Оценщик использовал информацию, содержащую количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленную Заказчиком, таблица ниже.

Таблица 10. Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование, вид документа	Реквизиты документа
1	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010104:2590, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас)	Копия документа от 26.09.2023 г.
2	Технический паспорт на жилое помещение, инвентарный номер 281	Копия документа от 24.01.2002 г.
3	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:1127, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас)	Копия документа от 26.09.2023 г.
4	Технический паспорт на жилое помещение, инвентарный номер 240	Копия документа от 28.10.2003 г.
5	Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-003-150923	Копия документа от 15.09.2023 г.

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

7.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание Объекта оценки составлено на основании визуального осмотра Объекта оценки и документов, предоставленных Заказчиком. Полученные данные об Объекте оценки были сведены Оценщиком в представленную ниже табличную форму.

Таблица 11. Количественные характеристики квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, пр. Ленина, д.39, кв.58

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	1991
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	9 (девять)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	20%
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ⁴ %	(2023-1991)/ 125 = 25,6%
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Жилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – жилая. Фасад здания в хорошем состоянии, без видимых повреждений.
Вход в жилое помещение	Со двора
Состояние входной группы	Хорошее, ремонт не требуется
Объект оценки	Жилая однокомнатная квартира

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

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

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

Наименование	Характеристика
Общая площадь помещений, м ²	36,7
Этаж	6/9
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», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Вид права	Общая долевая собственность № 27-27/002-27/041/200/2016-821/2 от 12.05.2016 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Доверительное управление, аренда

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010104:2590, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 26.09.2023 г., технический паспорт инвентарный номер 281 от 24.01.2002 г.

Таблица 12. Количественные характеристики квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	1989
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	5 (пять)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	22%
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ⁵ %	(2023-1989)/ 125 = 27,2%
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Жилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – жилая. Фасад здания в хорошем состоянии, без видимых повреждений.
Вход в жилое помещение	Со двора
Состояние входной группы	Хорошее, ремонт не требуется
Объект оценки	Жилая однокомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	32,8
Этаж	2/5
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», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Вид права	Общая долевая собственность № 27-27/002-27/041/200/2016-821/2 от 12.05.2016 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Доверительное управление, аренда

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:

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

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

Источник информации: Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:1127, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 26.09.2023 г., технический паспорт инвентарный номер 240 от 28.10.2003 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.⁶

Таблица 13. Характеристика местоположения Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Адрес местоположения	пр. Ленина, д.39, кв.58 ул. Парковая, д.17, кв.2
Край	Хабаровский
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»

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

7.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

Таблица 14. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома) пр. Ленина, д.39

Наименование	Характеристика
Стены наружные	Кирпич
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Ж/бетонные плиты
Фундамент	Нет данных
Окна	Пластиковые
Вентиляция	Естественная вентиляция
Отопление	Центральное, водяное от городских сетей
Водопровод	Холодная и горячая вода от городских сетей
Канализация	В городской коллектор
Электроснабжение	От городских сетей 220V

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

Наименование	Характеристика
Телефон	Есть
Интернет	Есть
Лифт	Есть
Мусоропровод	Есть
Охрана, дополнительные системы безопасности	Нет

Источник информации: технический паспорт инвентарный номер 281 от 24.01.2002 г.

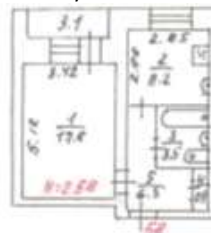
Таблица 15. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, пр. Ленина, д.39, кв.58)

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Россия, Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.39, кв. 58
Первичный объект недвижимости	9-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая однокомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	36,7
Кадастровый номер	27:14:0010104:2590
Кадастровая стоимость, руб.	430 666,79
Этаж	6/9
Балкон/ лоджия	Есть (лоджия застекленная)
Площадь кухни, кв. м	8,2
Тип и количество санузлов	Совмещенный
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Геологов
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Современный (стандартный, эконом)
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Вид права	Общая долевая собственность № 27-27/002-27/041/200/2016-821/2 от 12.05.2016 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Доверительное управление, аренда

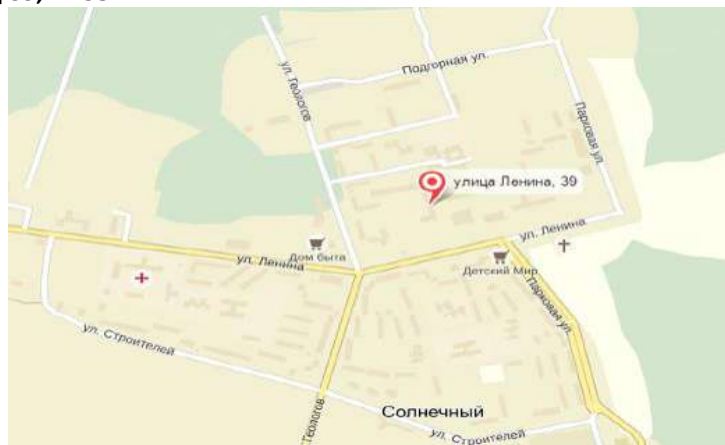
Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

Таблица 16 . Характеристики (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, пр. Ленина, д.39, кв.58)

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м ²	36,7
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	6-ой этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Ламинат, кафель
Настенное покрытие	Обои, кафельная плитка
Потолочное покрытие	Натяжные потолки
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 инвентарный номер 281 от 24.01.2002 г.

Рисунок 1. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, пр. Ленина, д.39, кв.58**Таблица 17. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома) ул. Парковая, д.17**

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

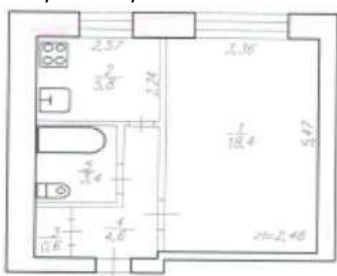
Источник информации: технический паспорт инвентарный номер 240 от 28.10.2003 г.

Таблица 18. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2)

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Россия, Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв. 2
Первичный объект недвижимости	5-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая однокомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	32,8
Кадастровый номер	27:14:0010101:1127
Кадастровая стоимость, руб.	378 465,42
Этаж	2/5
Балкон	Нет
Площадь кухни, кв. м	5,8
Тип и количество санузлов	Совмещенный
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: ул. Ленина, ул. Геологов
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Современный (стандартный, эконом)
Собственник Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Вид права	Общая долевая собственность № 27-27/002-27/041/200/2016-814/2 от 12.05.2016 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Доверительное управление, аренда

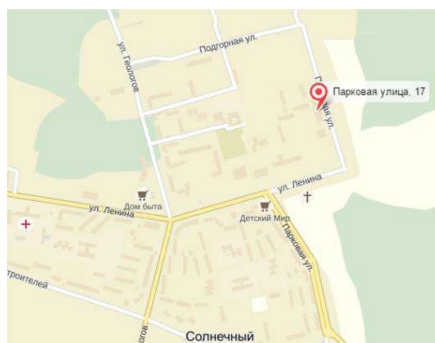
Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

Таблица 19 . Характеристики (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2)

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м ²	32,8
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	2-ой этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Деревянные полы, кафель
Настенное покрытие	Обои, кафельная плитка
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 инвентарный номер 240 от 28.10.2003 г.

Рисунок 2. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2



7.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Таблица 20. Анализ прав на квартиру, расположенную по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, пр. Ленина, д.39, кв.58

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата гос.регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Жилая однокомнатная квартира общей площадью 36,7 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.39, кв.58	Общая долевая собственность, № 27-27/002-27/041/200/2016-821/2 от 12.05.2016 г.	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010104:2590, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 26.09.2023 г.
Субъект права на Объект оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата гос.регистрации права	Право подтверждающий документ
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	АО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Наличие обременений	Доверительное управление, аренда		

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

Таблица 21. Анализ прав на квартиру, расположенную по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата гос.регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Жилая однокомнатная квартира общей площадью 32,8 кв. м, расположенная по адресу: Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2	Общая долевая собственность, № 27-27/002-27/041/200/2016-814/2 от 12.05.2016 г.	Отчет об объекте недвижимости кадастровый номер 27:14:0010101:1127, сформированный на основании сведений, содержащихся в данных Росреестра (Информационно-аналитическая система Глобас) от 26.09.2023 г.
Субъект права на Объект оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	АО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Наличие обременений	Доверительное управление, аренда		

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 22. Фотографии квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, пр. Ленина, д.39, кв.58

Фото 1. Вход в подъезд



Фото 2. Комната



Фото 3. Кухня



Фото 4. Коридор



Фото 5. Ванная комната



Таблица 22. Фотографии квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2

Фото 1. Вход в подъезд



Фото 2. Комната



Фото 3. Кухня



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 показатели⁷

Таблица 23. Макроэкономические показатели

Макроэкономические показатели ¹	2022	Янв.-авг. 2022	Янв.-авг. 2023	Авг. 2022	Авг. 2023
Рост потребительских цен, %	11,9	10,4	3,7	-0,5	0,3
Рост цен производителей, %	-3,3	2,3 ²	10,5 ²	-2,2 ²	1,4 ²
Рост денежной базы, %	13,1	-1,5	12,8	0,6	0,9
Индекс реального курса рубля к доллару США, %	18,4	27,0	-31,1	-4,2	-5,0
Индекс реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	25,0	36,9	-29,9	-3,7	-4,6

Показатель	2022	Янв.-авг. 2022	Янв.-авг. 2023	Авг. 2022	Авг. 2023
Темп роста ВВП, в % к соответствующему периоду предыдущего года	-2,1	-1,1 ²	2,1 ²	-4,3 ²	5,0 ²
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	76,1	82,1	56,6	74,7	74,0
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	67,5	70,5	80,5	60,4	95,3

Показатель	Янв.-июл. 2023 в % к янв.-июл. 2022	Июл. 2023 в % к июл. 2022	Июл. 2023 в % к июн. 2023
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	103,6	107,1	104,0
Индекс промышленного производства	102,6	104,9	101,0

Основные показатели федерального бюджета, млрд. руб.	2022	Закон о бюджете 2023	Янв.-авг. 2023 ⁴	Авг. 2023 ⁴
Доходы	27 825	26 130	16 990	2 465
в т.ч. нефтегазовые доходы	11 586	8 939	4 836	643
Расходы	31 131	29 056	19 351	2 010
в т.ч. обслуживание долга	1 331	1 519	н/д	н/д
Профицит (+)/ дефицит (-)	-3 306	-2 925	-2 361	455
Первичный профицит (+) /дефицит (-)	-1 976	-1 406	н/д	н/д
Ненефтегазовый профицит(+)/дефицит (-)	-14 892	-11 864	-7 197	-188

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

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

³ В узком определении.

⁴ Оценка.

О текущей ситуации в российской экономике⁸

По оценке Минэкономразвития России, в августе 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (+5,1% г/г в июле⁹), а уровень двухлетней давности на +2,4% (+0,9% в июле). В целом за 8 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,5% г/г (+2,1% г/г за 7 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,4% м/м SA после роста на +0,6% м/м SA месяцем ранее (предыдущая оценка за июль +0,5 м/м SA). Справочно: 8 сентября Росстатом была опубликована первая оценка ВВП за II квартал 2023 г., которая совпала с предварительной оценкой – рост на 4,9% год к году.

Промышленное производство в августе ускорило рост: +5,4% г/г после +4,9% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост составил +6,1% после +5,4%. С учётом фактора сезонности динамика, аналогичная прошлому месяцу (+0,1% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. промышленное производство

⁷<http://www.eeg.ru/>

⁸https://www.economy.gov.ru/material/file/c398187fffb60a753b7275ab6529b0a5/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_avg_ust_sentyabr_2023_goda.pdf

⁹ Оценка за июль пересмотрена на 0,1 п.п. «вверх» с учётом уточнения Росстатом ретроспективных данных по оптовой и розничной торговле.

выросло на +3,0% г/г (+2,6% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

Рост объема строительных работ в августе ускорился до +8,9% г/г после +6,5% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности темпы роста увеличились до +16,2% (+13,4% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе объем строительных работ вырос на +2,4% м/м SA после снижения на -1,3% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,8% г/г (за 7 месяцев +8,7% г/г).

В августе рост объемов оптовой торговли составил +23,0% г/г (после +24,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности снижение сократилось до -3,5% (-8,6% в июле). С исключением сезонности рост объема оптовой торговли в августе ускорился до +4,3% м/м SA с +0,7% м/м SA в июле. По итогам 8 месяцев объемы торговли превысили уровень прошлого года на +6,1% г/г (+3,7% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

Выпуск продукции сельского хозяйства в августе составил -6,8% г/г (снижение на -3,2% г/г в июле) на фоне рекордного урожая зерновых и зернобобовых в прошлом году. Вместе с тем к уровню двухлетней давности в августе рост ускорился до +7,6% (+4,3% месяцем ранее). С устранением сезонности объемы производства выросли на +2,3% м/м SA (в июле снижение на -5,4% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства составил -2,4% г/г (за 7 месяцев рост на +1,4% г/г). По предварительным данным Росстата, за август по животноводству: рост производства мяса составил +1,3% г/г (+2,3% г/г в июле), молока +1,0% г/г (+1,4% г/г в июле), яиц – около нуля (+2,0% г/г в июле).

В августе грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г после -0,4% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы улучшились до -3,3% (-5,2% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе грузооборот транспорта не изменился: 0,0% м/м SA после +1,2% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта составила -1,6% г/г (-1,9% г/г за 7 месяцев 2023 г.). Без трубопроводного транспорта рост в августе составил +0,6% г/г (+3,4% г/г в июле). Ускорение роста грузооборота отмечалось по автомобильному транспорту (+21,6% г/г после +19,1% г/г). К уровню двухлетней давности рост на +1,5% после +1,9% месяцем ранее. С исключением сезонности грузооборот в августе составил -3,0% м/м SA после -0,7% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,3% г/г.

Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в августе составил +25,0% г/г после +25,5% г/г в июле. В месячном выражении с устранением сезонного фактора темпы роста сохранились на уровне июля и составили +2,1% м/м SA. Кредитование юридических лиц в рублях выросло на +27,4% г/г после +29,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности темпы роста практически не изменились: +2,1% м/м SA (+2,2% м/м SA в июле). Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +20,7% г/г по сравнению с +18,3% г/г в июле. С исключением сезонности рост ускорился до +2,4% м/м SA (+1,8 м/м SA месяцем ранее).

Потребительская активность¹⁰ продолжает демонстрировать рост всех компонентов. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в августе, как и месяцем ранее, вырос на +9,5% г/г (+3,3% к августу 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,9% м/м SA после +0,8% м/м SA месяцем ранее. За 8 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +4,1% г/г. Оборот розничной торговли в августе ускорился до +11,0% г/г после +10,8% г/г в июле (+0,6% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. В целом за 8 месяцев текущего года показатель вырос на +3,7% г/г. Платные услуги населению в августе сохранили темп предыдущего месяца и составили +5,2% г/г (+10,8% к августу 2021 г.). С учётом сезонности: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA в июле. За 8 месяцев текущего года рост составил +4,2% г/г. Оборот общественного питания в августе вырос на +8,4% г/г после +12,1% г/г месяцем ранее (+13,4% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,2% м/м SA после +0,6% м/м SA в июле. С начала текущего года общепит вырос на +14,0% г/г.

В августе инфляция составила 5,15% г/г (в июле – 4,3% г/г). По состоянию на 25 сентября 2023 г. инфляция год к году 5,74% (на 18 сентября – 5,45% г/г). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в августе вырос на +6,3% г/г (рост на +2,9% г/г в июле). В целом по промышленности в августе 2023 г. индекс составил +10,6% г/г после +4,1% г/г в июле.

Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. В июле 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении составил +13,9% г/г после +14,1% г/г месяцем ранее, в

¹⁰ В связи с уточнением ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, динамика оборота розничной торговли, а также общественного питания была скорректирована за апрель–июль 2023 г. в среднем на 0,3 и 1,3 п.п. вверх соответственно. Кроме того, учтены изменения, внесённые респондентами в ранее представленные данные

реальном выражении – +9,2% г/г после +10,5% г/г. За 7 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +12,9% г/г, реальная – на +7,1% г/г. Безработица второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 3,0% от рабочей силы.

Таблица 24. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь– авг. 23	авг. 23	июль 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность											
ВВП	2,5	6,2	5,1	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	-2,4	-6,8	-3,2	2,9	2,9	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,8	6,9	6,5	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	6,1	23,0	24,8	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	4,1	9,5	9,5	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	3,7	11,0	10,8	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,2	6,2	5,2	5,0	2,9	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	14,0	8,4	12,1	18,4	12,2	7,6	10,8	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-1,6	0,4	-0,4	-2,4	-1,6	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	8,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,3	0,6	3,4	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	7,6 ¹	-	-	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,0	6,4	4,9	6,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,6	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающее производство	6,6	10,3	6,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция											
Индекс потребительских цен	5,3	5,16/ 5,74 ²	4,3	2,7	8,8	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителя	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Промышленность	-3,3	10,6	4,1	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-13,4	26,3	3,6	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающее производство	-2,3	6,3	2,9	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения											
Реальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,1 ³	-	8,2	11,4	1,8	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,9 ³	-	13,9	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9 ⁴	-	-	5,0	3,0 ²	-1,5	-0,6 ²	-4,3	-1,7	1,5 ²	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 ⁴	-	-	5,3	4,4 ⁴	-1,0	-0,2 ⁴	-5,3	0,0	2,0 ⁴	3,3
Численность рабочей силы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3	1,4	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,8
млн чел.	75,9	76,5	78,3	75,8	75,0	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых											
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	2,3	2,7	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,4	74,2	74,0	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,7	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,1	-20,6	-21,5	-18,9	-15,5	-16,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,5	2,3	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,5	2,3	2,3	2,5	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости											
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,1	61,1	61,2	61,1	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы											
в % к рабочей силе	3,3	3,0	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,3	3,1	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник информации: Росстат, расчеты МЭР РФ

¹ Январь–июнь 2023 г.

² В августе / по состоянию на 25 сентября

³ Январь–июль 2023 г.

⁴ За периоды 2022–2023 гг. – предварительные данные, уточнены по сравнению с ранее опубликованными по итогам расчётов квартальных балансов денежных доходов и расходов населения

Динамика промышленного производства¹¹

Промышленное производство в августе ускорило рост: +5,4% г/г после +4,9% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост составил +6,1% после +5,4%. С учётом фактора сезонности динамика, аналогичная прошлому месяцу (+0,1% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. промышленное производство выросло на +3,0% г/г (+2,6% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

В обрабатывающем секторе в августе рост выпуска ускорился до +10,3% г/г после +9,5% г/г месяцем ранее. Эффект низкой базы 2022 г. больше не оказывает существенного влияния (в августе предыдущего года +0,5% г/г). С устранением сезонного фактора также положительная динамика (+0,3% м/м SA). К уровню двухлетней давности сохраняются высокие темпы: в августе +10,9% после +9,9% в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора вырос на +6,6% г/г (за 7 месяцев 2023 г. +6,1% г/г). При рассмотрении отдельных комплексов наиболее значимый вклад в рост обрабатывающей промышленности четвёртый месяц подряд вносит машиностроительный комплекс (в августе 2023 г. +5,4 п.п.).

Машиностроительный комплекс в августе продолжал демонстрировать высокие темпы роста: +34,0% г/г после +45,5% г/г в июле (без учёта автопроизводства +32,4% г/г после +45,3% г/г). Ускоренный рост по-прежнему фиксируется практически во всех подотраслях: производство компьютерного и электронного оборудования (+54,2% г/г), электрического оборудования (+26,1% г/г), производство автотранспортных

¹¹https://www.economy.gov.ru/material/file/c398187fffb60a753b7275ab6529b0a5/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_av_gust_sentyabr_2023_goda.pdf

средств (+41,8% г/г) и прочих транспортных средств (+32,5% г/г). В целом по комплексу превышение уровня 2021 г. на +26,3%.

Значительный вклад продолжает вносить и металлургический комплекс (+2,6 п.п.). В августе рост ускорился до +12,3% г/г после +4,5% г/г месяцем ранее. В частности, увеличение темпов роста в металлургическом производстве (+3,4% г/г после +2,6% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу превышение на +21,3%.

Поддержку росту обрабатывающих отраслей также оказывает химический комплекс (+1,0 п.п.), который в августе вырос на +9,2% г/г, в основном за счёт сохранения высоких темпов роста в производстве химических веществ и продуктов (+8,8% г/г после +8,6% г/г) и выпуске резиновых и пластмассовых изделий (+16,8% г/г после +18,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу +7,9%.

Улучшение годовой динамики продемонстрировал также нефтеперерабатывающий комплекс (+1,7% г/г после +1,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе рост также сохраняется: +0,8%.

Устойчиво положительные темпы (с сентября 2022 г.) продолжает демонстрировать пищевая промышленность (+6,4% г/г в августе после +8,5% г/г в июле) благодаря стабильному росту производства пищевых продуктов (+8,8% г/г после +11,3% г/г месяцем ранее). Уровень августа 2021 г. превышен на +5,8%.

Показатели роста деревообрабатывающего комплекса в августе практически остались на уровне предыдущего месяца (+4,0% г/г после +4,3% г/г). К уровню двухлетней давности спад сократился до -1,3%.

Выпуск добывающей промышленности по итогам августа составил -1,2% г/г после -1,5% г/г в июле. Увеличился объём предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+4,4% г/г после +3,1% г/г). С устранением сезонности динамика выпуска составила -0,3% м/м SA. Добывающий сектор за 8 месяцев текущего года демонстрирует темпы аналогичные двум предыдущим периодам (-1,3% г/г). К уровню двухлетней давности третий месяц подряд наблюдается околонулевая динамика.

Таблица 25. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к соств. периоду предыдущего года	январь-август 23	авг. 23	июль 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	3,0	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
добыча угля	1,9	1,4	4,4	6,3	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-2,3	-3,2	-1,9	-0,6	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-2,9	-0,8	7,9	-8,7	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,7	4,4	3,1	2,1	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	6,6	10,3	9,5	16,4	0,6	0,3	-1,3	-0,6	-2,6	6,3	7,4
пищевая промышленность	5,5	6,4	8,5	5,7	4,2	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,8
в т.ч.											
пищевые продукты	6,5	8,8	11,3	5,7	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,3	-1,6	-5,0	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,8
табачные изделия	0,3	-14,5	-1,8	15,0	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
лёгкая промышленность	4,4	9,5	6,7	5,6	0,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	5,2	11,6
в т.ч.											
текстильные изделия	-1,5	9,3	2,4	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	6,4	9,1	6,4	8,4	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из неё	10,3	11,1	15,9	14,4	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-3,6	4,0	4,3	-1,4	-10,0	-2,0	-8,3	-6,9	-1,4	8,7	10,6
в т.ч.											
обработка древесины и производство изделий из неё	-4,9	11,6	12,1	-2,2	-17,1	-10,1	-16,5	-16,4	-7,4	6,8	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,6	-3,7	-2,9	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-2,8	9,3	7,9	-9,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	4,5	1,7	1,3	8,4	2,8	-0,4	0,0	0,9	-5,4	2,9	3,6
химический комплекс	3,2	9,2	9,7	7,6	-4,6	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	6,3	8,7
в т.ч.											
химические вещества и химические продукты	3,5	8,8	8,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-5,1	1,7	4,3	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	8,8	16,8	16,3	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5
производство прочих неметаллической минеральной продукции	1,8	5,6	4,7	4,4	-5,1	3,6	-3,5	1,0	5,5	15,2	9,3
металлургический комплекс	10,0	12,3	4,5	14,9	6,5	3,1	1,6	5,1	-2,1	9,3	4,1
в т.ч.											
металлургия	4,4	3,4	2,6	8,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
готовые металлические изделия	27,4	39,6	10,3	36,2	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6
машиностроительный комплекс	20,9	34,0	45,5	32,0	3,5	-6,7	-6,6	-9,9	-6,7	3,8	11,8
в т.ч.											
компьютеры, электроника, оптика	34,6	54,2	42,6	36,6	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,9
электрооборудование	23,2	26,1	29,5	35,3	6,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	3,7	4,2	17,3	5,9	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	0,1	41,8	46,2	52,3	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	29,4	32,5	66,7	26,5	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
прочие производства	5,5	18,9	14,3	6,0	-4,7	-1,2	-2,7	-7,0	-0,3	6,9	4,3
в т.ч.											
мебель	19,5	42,8	34,2	20,3	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие золотые изделия	6,8	27,8	23,4	8,3	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	2,4	12,2	9,5	2,5	-3,5	-3,0	-4,4	-6,0	-0,3	2,3	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,4	2,1	2,7	0,2	-0,3	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,0	2,3	8,0	-1,7	-9,3	-3,3	-6,3	-7,5	-6,1	8,1	12,6

Источник информации: Росстат, расчеты МЭР РФ

С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

Инфляция¹²

На неделе с 19 по 25 сентября 2023 г. инфляция составила 0,28% (рост на 0,13% недель ранее). Год к году рост цен составил 5,74%¹³ г/г. В сегменте продовольственных товаров цены выросли на 0,41% на фоне удорожания продуктов питания за исключением овощей и фруктов. При этом удорожание плодоовощной продукции замедлилось. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста практически сохранились на уровне прошлой недели (0,24%). В секторе услуг¹⁴ цены выросли на 0,19% преимущественно за счет возобновления удорожания авиабилетов на внутренние рейсы.

Потребительская инфляция с 19 по 25 сентября

1. На неделе с 19 по 25 сентября 2023 г. потребительские цены выросли (0,28% после роста на 0,13% на неделе с 12 по 18 сентября 2023 года). Год к году инфляция составила 5,74% г/г после 5,45% г/г.
2. В сегменте продовольственных товаров цены выросли на 0,41% после роста на 0,25% недель ранее. На плодоовощную продукцию рост цен замедлился (0,55% после роста на 0,66% недель ранее). Продолжили расти цены на продукты питания за исключением овощей и фруктов (0,40%) на фоне удорожания мясопродуктов (свинины, говядины, вместе с тем темпы удорожания мяса кур снизились), масложировой продукции, яиц, а также хлебобулочных изделий. Возобновился рост цен на муку и молочную продукцию, при этом продолжилось удешевление сахара, снизились цены на макаронные и крупяные изделия.
3. В сегменте непродовольственных товаров цены выросли на 0,24% после 0,21% недель ранее. На легковые автомобили темпы роста цен увеличились, но сохранились умеренными – 0,06% (0,03% недель ранее). Продолжился рост цен на строительные материалы, обувь, одежду и белье, моющие и чистящие средства, а также медицинские товары. Вместе с тем снижение цен на электро- и бытовые приборы продолжилось более высокими темпами (-0,19% после -0,09%). На автомобильный бензин и дизельное топливо рост цен замедлился (0,46% и 1,66% соответственно).
4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг цены выросли (0,19% после снижения на -0,16% недель ранее). На туристические услуги рост цен возобновился (0,69% после снижения на -1,63%) за счет удорожания авиабилетов на внутренние рейсы (1,64% после снижения цен на -3,46%) и услуг санаториев. На бытовые услуги цены выросли (0,39% после 0,04%) за счет удорожания парикмахерских услуг, мойки автомобилей и ремонта телевизоров.

Мировые рынки

5. На неделе с 19 по 25 сентября на мировых рынках продовольствия цены снизились на 1,4% (+0,5% недель ранее). В годовом выражении в сентябре продовольствие подешевело на 0,7%. Сократились котировки на сахар-сырец (-3,1%) и соевое масло (-4,9%) после роста недель ранее. Продолжили снижаться цены на белый сахар (-3,0%), соевые бобы (-1,3%), пальмовое масло (-0,5%) и свинину (-3,9%). Выросла стоимость говядины (+2,1%) после стабилизации недель ранее. Продолжили расти цены на пшеницу в Чикаго (+0,9%) и кукурузу (+1,0%). Котировки на пшеницу во Франции стабилизировались.
6. На мировом рынке удобрений единая динамика изменения цен, как и недель ранее, отсутствовала. Продолжили снижаться котировки на азотные удобрения (-1,3%). Смешанные удобрения подорожали (+0,9%). В годовом выражении в сентябре котировки на удобрения упали на 37,1% г/г.
7. На мировом рынке черных металлов отмечается разнонаправленная динамика. Цены изменялись в диапазоне от -1,9% до +0,7% (от -1,5% до +1,4% недель ранее). Подешевела железная руда (-1,9%) после роста недель ранее. Выросли цены на арматуру (+0,7%) и металлический прокат (+0,5%) после снижения на прошлой неделе. Стабилизировалась стоимость лома черных металлов. В годовом выражении в сентябре черные металлы подешевели на 1,6% г/г.
8. На рынке цветных металлов цены снизились на 1,7% (+0,2% недель ранее) на фоне снижения стоимости меди (-1,8%) и никеля (-4,0%). Продолжили расти цены на алюминий (+0,8%). В годовом выражении в сентябре цветные металлы подешевели на -1,4% г/г.

¹²https://www.economy.gov.ru/material/file/e2d353ced67b581ee5d28ad136ac0190/o_tekushchey_cenovoy_situacii_27_sentyabrya_2_023_goda.pdf

¹³ В целях исключения погрешности из-за расхождений недельных и месячных данных, для расчета годовой инфляции в 2023 г. используется среднесуточный прирост в соответствующем месяце прошлого года.

¹⁴ Включают туристические, регулируемые и бытовые услуги.

Таблица 26. Потребительская инфляция с 19 по 25 сентября 2023 г. ((РОССТАТ))

	2023 год на 25 сен						2022 год
	г/г	с начала месяца	19 - 25 сен	12 - 18 сен	на 25 сентября (с нач. года)	август (млн)	сентябрь (млн)
Индекс потребительских цен	5,74	0,60	0,28	0,13	4,32	0,28	0,05
Продовольственные товары	4,77	0,83	0,41	0,25	3,51	-0,06	-0,38
- без плодоовощной продукции	2,67	0,93	0,40	0,22	2,86	0,78	0,03
- плодоовощная продукция	24,15	-0,44	0,55	0,66	8,14	-5,96	-4,11
Непродовольственные товары	4,39	0,90	0,24	0,21	4,19	1,14	0,15
- без бензина	3,56	0,69	0,20	0,12	3,36	0,93	0,15
- бензин автомобильный	10,03	2,27	0,46	0,79	9,86	2,49	0,14
Услуги	-	0,00	0,19	-0,16	3,93	-	-
Основные социально значимые продовольственные товары							
Мясо и птица							
Куры	20,82	4,57	1,21	1,25	23,16	5,63	-1,08
Говядина	5,78	1,17	0,69	0,31	4,17	0,65	0,23
Баранина	13,31	1,08	0,62	0,20	13,03	2,26	0,30
Свинина	9,13	1,21	0,50	0,41	9,87	5,42	-0,16
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука							
Рис	1,90	2,11	0,57	0,51	4,94	1,50	-0,82
Мука	-5,87	0,38	0,48	-0,08	-3,44	0,00	-0,91
Хлеб	2,23	0,89	0,47	0,20	1,81	0,24	0,27
Крупа гречневая	-30,46	0,46	0,17	0,14	-18,82	0,10	-3,68
Гречиха	-2,64	0,86	0,03	0,21	-0,81	0,73	-2,30
Прочие продовольственные товары							
Яйца	16,22	6,26	2,87	1,69	3,37	1,01	3,00
Масло подсолнечное	-7,23	2,23	0,85	0,48	-2,93	1,54	-0,03
Чай	-0,35	0,78	0,64	-0,28	0,53	-0,15	-0,38
Масло сливочное	-0,68	0,37	0,44	0,11	-0,79	-0,11	0,13
Молоко	-0,97	0,05	0,02	0,00	-2,56	-0,18	0,15
Рыба	9,58	0,17	-0,03	0,07	6,23	-0,14	0,55
Соль	-0,06	1,10	-0,04	0,46	1,25	0,60	-0,15
Сахар	3,54	-0,83	-0,05	-0,17	18,08	1,16	-3,97
Вермишель	-5,35	-1,20	-0,55	-0,51	-5,20	-0,32	-0,02
Детское питание							
Консервы мясные	3,84	0,20	0,79	0,23	3,29	0,60	0,58
Смеси сухие молочные	6,56	0,75	0,36	0,41	6,28	0,38	0,04
Консервы фруктово-ягодные	-0,93	0,36	-0,11	0,33	-0,95	-0,50	1,31
Консервы овощные	0,94	0,24	-0,12	0,33	1,55	0,60	0,51
Фруктово-овощная продукция							
Томаты	45,35	21,33	9,34	8,41	-8,48	-17,47	1,11
Огурцы	32,53	13,39	1,54	3,67	-36,27	4,21	31,61
Лук	9,06	-10,72	-1,58	-2,11	7,99	-27,05	-27,55
Картофель	1,78	-10,50	-2,34	-2,42	-4,73	-23,15	-15,43
Капуста	46,71	-18,58	-2,67	-3,93	37,86	-29,65	-11,92
Яблоки	12,62	-8,29	-2,75	-2,38	23,90	1,29	-10,57
Морковь	33,25	-13,81	-2,81	-3,59	25,19	-20,37	-17,99
Отдельные непродовольственные товары							
Медицименты	6,91	0,96	0,55	0,16	4,76	0,82	0,60
Бензин	10,03	2,27	0,46	0,79	9,86	2,49	0,14
Строительные материалы	1,65	0,84	0,37	0,15	3,93	0,95	-0,87
Автомобиль иностранный	4,17	0,69	0,07	0,04	4,16	1,23	0,06
Автомобиль отечественный	7,60	0,78	0,05	0,03	7,58	0,67	0,07
Отдельные услуги							
Туристические	-	-1,73	0,69	-1,63	9,96	-5,97	-4,81
Бытовые	-	0,61	0,39	0,04	4,82	0,47	0,48
Регулируемые	8,69	0,02	0,00	0,00	2,89	0,18	0,04

Источник информации: РОССТАТ

8.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ ЯНВАРЬ-ИЮНЬ 2023 ГОДА¹⁵

По итогам января – июня 2023 г. в крае отмечены положительные темпы роста в:

- строительстве: объем строительных работ – 163,7 %, жилищное строительство – 134,2 % (введено в эксплуатацию 225,0 тыс. кв. м жилья);
- транспортно-логистическом комплексе: грузооборот всех видов транспорта – 107,4 % за счет переориентации грузовых потоков в восточном направлении, пассажирооборот – 102,3 %.

Объем строительных работ в крае за январь – июнь 2023 г. превысил 75,5 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".

Активное развитие отмечается в сегменте жилищного строительства. В первом полугодии 2023 г. введено 225,0 тыс. кв. м жилья (134,2 %), в том числе 15 МКД на 92,7 тыс. кв. м (рост в 2 р.) и 132,3 тыс. кв. м ИЖС (108,5 %).

В отраслях промышленного комплекса края ситуация неоднородная. В июне т.г. значительно (в 2 р. к июню 2022 г.) снижена добыча металлических руд (золото) в условиях высокой базы июня 2022 г. (190,6 % – темп роста в июне т.г. к июню 2022 г.), в связи с чем в целом в промышленном комплексе края усилилась отрицательная динамика (индекс за первое полугодие т.г. – 95,0 %).

Годовая инфляция в крае в июне 2023 г. ускорилась до 101,67 % после 101,38 % в мае т.г. (ДФО – 103,84 %, РФ – 103,25%), что связано с ослаблением рубля и увеличением потребительской активности.

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

На рынке труда края в целом сохраняется стабильная ситуация. Вместе с тем усиливается проблематика дефицита кадров. На 26.07.2023 уровень регистрируемой безработицы составил 0,52 %. Численность безработных – 3,6 тыс. человек (число вакансий – 23,9 тыс.).

8.1.3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОЦЕНКИ

С учетом вышеописанных тенденций макроэкономического развития Российской Федерации в прогнозных значениях основных параметров финансовой модели были заложены показатели основные С учетом вышеописанных тенденций макроэкономического развития Российской Федерации в прогнозных значениях основных параметров финансовой модели были заложены показатели основные параметры индексов-дефляторов в соответствии с Обзор подготовлен на основе материалов Минэкономразвития «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов»¹⁶ от 22.09.2023 г. Прогнозные значения основных макроэкономических показателей приводятся в таблице ниже.

Таблица 27. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

Показатель	2022 отчет*	2023 оценка*	2024	2025 прогноз*	2026
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей					
Базовый	153 435**	166 015	179 956	190 637	202 304
Консервативный		165 630	177 417	184 402	194 128
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей (85 субъектов)					
Базовый	153 435	163 982	177 557	187 854	199 131
Консервативный		163 624	175 287	182 121	191 665
темп роста ВВП, % (85 субъектов)					
Базовый	-2,1	2,8	2,3	2,3	2,2
Консервативный		2,6	1,4	1,5	1,5
дефлятор ВВП, % (85 субъектов)					
Базовый	15,8	3,9	5,9	3,5	3,7
Консервативный		3,9	5,7	2,4	3,7
Экспортная цена на российскую нефть, долл. / барр.					
Базовый	79,6	63,4	71,3	70,1	70,0
Консервативный		62,9	64,3	58,7	56,5
Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США					
Базовый	67,5	85,2	90,1	91,1	92,3
Консервативный		85,7	95,7	97,8	100,3
Индекс потребительских цен, на конец года					
Базовый	11,9	7,5	4,5	4,0	4,0
Консервативный		8,0	5,4	3,6	4,0
Индекс потребительских цен, в среднем за год					
Базовый	13,8	5,8	7,2	4,2	4,0
Консервативный		5,9	8,2	4,0	3,9
* 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					
** ВВП в 2022 году учитывает экономическую активность, связанную с новыми территориями					
Промышленность, %					
Базовый	0,6	3,6	2,6	2,2	2,3
Консервативный		2,5	-1,0	1,9	2,0
Инвестиции в основной капитал, %					
Базовый	4,6	6,0	2,3	3,0	3,0
Консервативный		5,2	1,3	2,2	2,2
Объем платных услуг населению, %					
Базовый	5,0	4,1	2,9	2,4	2,5
Консервативный		3,9	1,9	1,7	1,7
Оборот розничной торговли, %					
Базовый	-6,5	5,8	3,6	3,4	3,5
Консервативный		5,6	2,6	2,0	2,0
Реальные располагаемые доходы населения, %					
Базовый	-1,0	4,3	2,7	2,6	2,6
Консервативный		4,1	1,4	1,6	1,6
Реальная заработная плата, %					
Базовый	0,3	6,2	2,5	2,6	2,3
Консервативный		6,0	1,4	1,5	1,5
Производительность труда, %					
Базовый	-2,4	1,7	1,6	1,6	1,9
Консервативный		1,4	0,8	1,0	1,2

¹⁶https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html

Показатель	2022 отчет*	2023 оценка*	2024	2025 прогноз*	2026
Экспорт товаров, млрд. долл. США					
Базовый	590,8	459,1	471,0	481,1	496,7
Консервативный		454,0	428,6	420,2	423,4
темпа роста, %					
Базовый	-14,0	0,5	2,6	2,4	2,7
Консервативный		0,0	-1,2	2,1	2,1
к % ВВП					
Базовый	26,0	23,9	23,9	23,3	23,0
Консервативный		23,8	23,4	22,6	22,2
Экспорт ненефтегазовый, млрд. долл. США					
Базовый	246,7	225,9	228,3	237,2	246,3
Консервативный		224,1	224,0	228,5	233,5
темпа роста, %					
Базовый	-20,3	11,7	3,0	1,5	2,0
Консервативный		10,4	2,2	1,4	1,4
к % ВВП					
Базовый	10,8	11,7	11,6	11,5	11,4
Консервативный		11,7	12,2	12,3	12,2
Экспорт нефтегазовый, млрд. долл. США					
Базовый	344,1	233,2	242,8	243,9	250,4
Консервативный		229,9	204,6	191,7	189,8
темпа роста, %					
Базовый	-7,6	-7,5	2,2	3,2	3,4
Консервативный		-7,5	-4,4	2,8	2,9
к % ВВП					
Базовый	15,1	12,1	12,3	11,8	11,6
Консервативный		12,0	11,2	10,3	9,9
Импорт товаров, млрд. дол. США					
Базовый	276,7	313,8	319,7	326,8	335,5
Консервативный		312,5	316,5	323,2	331,0
темпа роста, %					
Базовый	-16,9	7,4	2,7	1,9	1,6
Консервативный		7,2	2,2	1,8	1,5
к % ВВП					
Базовый	12,2	16,3	16,2	15,9	15,5
Консервативный		16,4	17,3	17,4	17,3
Уровень безработицы, % раб. силе					
Базовый	3,9	3,1	3,1	3,1	3,1
Консервативный		3,1	3,2	3,3	3,3
Численность рабочей силы, млн. чел.					
Базовый	74,9	75,2	75,6	76,1	76,3
Консервативный		75,2	75,6	76,1	76,3
Фонд заработной платы работников организаций, млрд. руб.					
Базовый	33654,1	38158,7	42363,6	45459,3	48755,4
Консервативный		38116,3	42052,2	44771,6	47413,7
Фонд заработной платы работников организаций, % г/г					
Базовый	13,9	13,4	11,0	7,3	7,3
Консервативный		13,3	10,3	6,5	5,9
Численность занятых в экономике					
Базовый	72,0	72,8	73,3	73,8	74,0
Консервативный		72,8	73,2	73,6	73,8

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

8.1.4. Выводы

- По оценке Минэкономразвития России, в августе 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (+5,1% г/г в июле¹⁷), а уровень двухлетней давности на +2,4% (+0,9% в июле). В целом за 8 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,5% г/г (+2,1% г/г за 7 месяцев 2023 г.).
- Промышленное производство в августе ускорило рост: +5,4% г/г после +4,9% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост составил +6,1% после +5,4%. В целом за 8 месяцев 2023 г. промышленное производство выросло на +3,0% г/г (+2,6% г/г за 7 месяцев 2023 г.).
- Рост объема строительных работ в августе ускорился до +8,9% г/г после +6,5% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности темпы роста увеличились до +16,2% (+13,4% месяцем ранее). В целом за 8

¹⁷ Оценка за июль пересмотрена на 0,1 п.п. «вверх» с учётом уточнения Росстатом ретроспективных данных по оптовой и розничной торговле.

месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,8% г/г (за 7 месяцев +8,7% г/г).

- По итогам января – июня 2023 г. в Хабаровском крае отмечены положительные темпы роста в:
 - строительстве: объем строительных работ – 163,7 %, жилищное строительство – 134,2 % (введено в эксплуатацию 225,0 тыс. кв. м жилья);
 - транспортно-логистическом комплексе: грузооборот всех видов транспорта – 107,4 % за счет переориентации грузовых потоков в восточном направлении, пассажирооборот – 102,3 %.

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

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

4. недвижимость социально-культурного назначения:

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

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

8.2.2. Цены на жильё в Хабаровском крае август 2023 г.¹⁸

Нетипичность поведения рынка жилья Хабаровска в этом году продолжилась и в августе. За месяц основной показатель - средняя стоимость квадратного метра - упал в цене на 2,73%, и стал предлагаться дешевле на 3 543,83 рубля, составив к началу осени $\text{R}126\,326,83$.

Интересно, что эту аномалию подтверждают федеральные аналитики. По их данным, по всей стране цены на жильё поднялись, кроме Хабаровска, где наблюдается небольшое падение.

По многолетним наблюдениям рост средней стоимости квадратного метра в городе за лето в городе составлял в сумме 0,64%. В этом же «нетипичном» году рост за июнь – август составил в сумме 0,31%. Вдвое ниже среднего многолетнего показателя.

Несмотря на общее снижение, в сегментах с наиболее востребованным жильем стоимость квадратных метров в августе росла. В среднем по городу у однокомнатных квартир цена стала выше на 3,2%, а у двухкомнатных — на 1,8%. Дорожали «квадраты» в первую очередь в центре города и ближе к нему (по 0,6%). У жилья новой планировки средний рост по городу составил лишь 0,3%, и только у «улучшенок» средняя стоимость выросла наиболее заметно — на 1,3%.

Если рассматривать ситуацию более детально, по квартирам всех планировок, то можно увидеть, что рост цен, который определяется повышением спроса, смещается от центра на окраины и в микрорайоны и жилмассивы средней отдаленности.

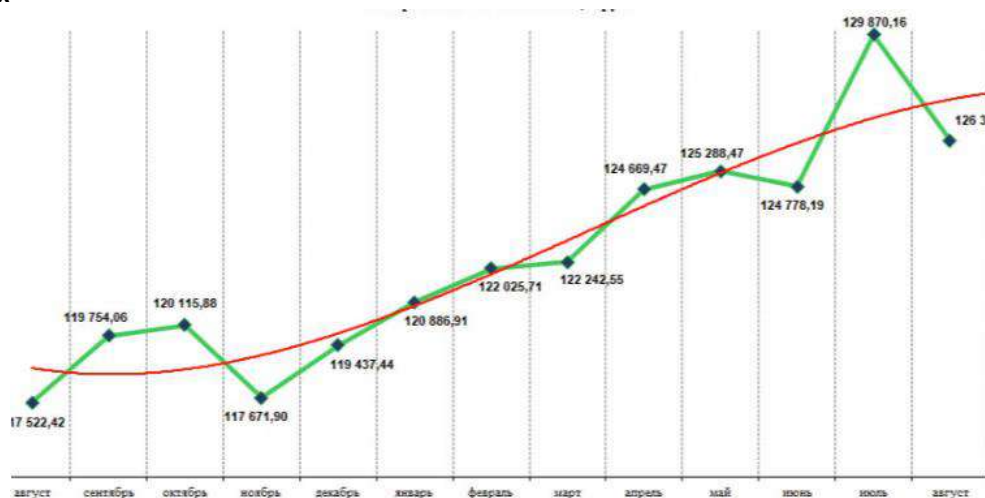
При этом самые дорогие «квадраты» по-прежнему предлагаются на продажу в центре города, и в первую очередь у квартир новой планировки. Так, у однокомнатных она составила в августе в среднем рекордные 195 163,8 рубля, у двухкомнатных — 183 864, а у трехкомнатных — 171 576. При этом у однокомнатного жилья новой планировки в районе престижности ближе к центру средняя цена за «квадраты» тоже очень высокая и составила 180 721,5 рубля.

Снижение средней цены квадратного метра обеспечили трехкомнатные квартиры новой планировки в центре (-2,9%), двух- и трехкомнатные этой же планировки в домах ближе к центру (-1,3% и -3,4% соответственно), «хрущевки» всех размеров на окраинах со средним показателем -4,5%, трехкомнатные в центре (-4,3%), а также одно- и трехкомнатные «хрущевки» ближе к нему (-4,6% и -1% соответственно).

Внесли свою лепту в снижение и квартиры улучшенной планировки («брежневки»). За «квадраты» у них стали запрашивать меньше в двух- и трехкомнатных квартирах ближе к центру города (-5,5% и -4% соответственно), у однокомнатных — в средней отдаленности (-4,2%), а также у одно и трехкомнатных на окраинах (-2,9% и -0,5%).

Самые низкие цены за квадратные метры жилья в августе были зафиксированы в сегменте трехкомнатных «сталинок» в средней отдаленности от центра города с показателем 70 тысяч рублей. При этом рекорд дешевизны по 16 – 20 тысяч рублей зафиксирован за квадратные метры в трехкомнатных «сталинках» на окраинах города (поселок им. Горького и Стройка).

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



Стоимость квадратного метра — основной показатель рынка недвижимости, но потенциальные покупатели ориентируются в основном на цену квартиры, так как она определяет расходы семейного бюджета или платежи по ипотечному кредиту.

¹⁸<https://www.dvnovosti.ru/khab/2023/09/04/160039/>

А средние цены за квартиру в августе снизились на 0,2% (113 тысяч рублей) и составили 6 миллионов 194 тысячи рублей. Но что интересно, медианная цена за месяц подскочила на 5,4% (300 тысяч) и составила 5 миллионов 800 тысяч. Такое рассогласование произошло из-за того, что в августе уже не предлагалось на продажу трехкомнатное жилье с ценой выше 30 миллионов рублей и в два раза меньше квартир с ценой 20 миллионов, которые были месяцем ранее. Это отразилось на средней цене. Но при этом больше стало в процентном отношении предложений с ценой за квартиру до 8–10 миллионов рублей.

Самый высокий рост цен был отмечен на жилье новой планировки, в среднем по городу он составил 3,2%. Поддержали их в росте и квартиры улучшенной планировки всех размеров в центре со средним показателем 11,9%.

Самые дорогие квартиры, как обычно, предлагались на продажу в новых домах в центре города. В августе это была 4-комнатная квартира общей площадью 171 квадратный метр в 27-этажной башне на улице Запарина по цене 35 миллионов рублей, и пятикомнатная общей площадью 251 «квадрат» на улице Дикопольцева у «Платинум-Арены» за 44 миллиона. Из трехкомнатных самая дорогая предлагалась в строящемся доме на Уссурийском бульваре общей площадью 74 квадратный метр за 21,4 миллиона рублей.

При значительном росте медианной цены на квартиры все-таки были отмечены сегменты рынка, где наблюдалось некоторое снижение. Наиболее значительно подешевели в среднем по городу трехкомнатные квартиры. Прежде всего - новой планировки в центре (-17,9%) и ближе к центру (-7,8%). За двухкомнатное жилье новой планировки в микрорайонах и жилмассивах ближе к центру и в средней отдаленности в августе запрашивали меньше в среднем на 2,3%. Меньше стали запрашивать за трехкомнатные «хрущевки» и «брежневки» в средней отдаленности (-11,4% и -2,8% соответственно). Однокомнатные «хрущевки» дешевели во всех районах престижности, кроме центра города, со средним показателем -2,8%.

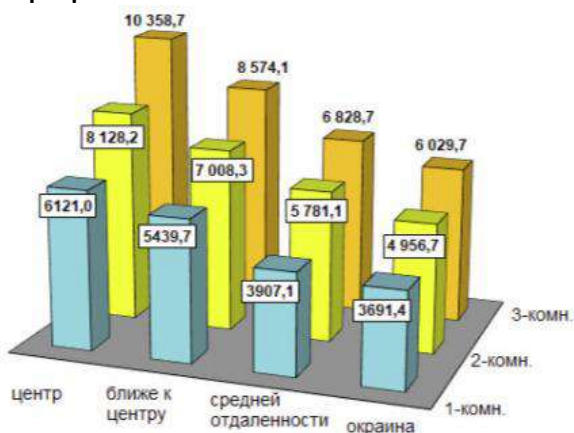
Совсем не популярны у потенциальных покупателей были «хрущевки» на окраинах. Такие квартиры всех размеров потеряли в цене за месяц в среднем 6,5%.

Самые доступные метры к началу осени предлагались на продажу в двух- и трёхэтажных деревянных и кирпичных домах, построенных в середине прошлого века на окраинах. В этом сегменте средняя цена составила в августе 2 миллиона 167 тысяч рублей. Это даже ниже, чем стоимость малосемейки ближе к центру и в средней отдаленности от центра города. Но самые доступные квартиры по цене до 1 миллиона 500 тысяч рублей предлагались в таких домах в поселке имени Горького, на Пятой площадке и Стройке.

Как бы нам не хотелось увидеть стабильное снижение цен на рынке жилья, какие бы усилия не прилагали наши административные органы, но инфляция остается объективным фактором, который оказывает свое влияние.

Тем более что осенью, как правило, цены увеличиваются и по многим другим причинам. По многолетним наблюдениям, в сентябре рост хабаровского рынка жилья составлял в среднем 1,7%. Нет оснований предполагать его снижение в начале осени и в этом году. Расчеты показывают, что «квадрат» в сентябре может вырасти на 0,5–1% и достичь к концу месяца 127 – 128 тысяч рублей. При этом, учитывая активное падение средней цены метра в августе, для его компенсации рост может составить и до 1,5–2%.

Рисунок 3. Средняя стоимость квартир на 31.08.2023



8.2.3. Анализ фактических данных

Анализ цен предложений на однокомнатные квартиры в рп. Солнечный, Хабаровского края в сентябре-октябре 2023 года

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

Таблица 28. Анализ цены предложений по продаже однокомнатных квартир в рп. Солнечный

№ п/п	Материал стен	Этаж	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена за объект, руб.	Цена за кв. м, руб.
1	Кирпич	4/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41	https://www.farpost.ru/solnechnyj-r-n/realty/sell_flats/prodam-odnokomnatnuju-kvartiru-po-ul-stroitelej-41-113812584.html	30,10	1 450 000	48 173
2	Кирпич	9/9	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.25	https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kvartira_ploshchadyu_34_kv_m_habarovskiy_kray_rabochiy_poselok_solnechnyy_ul_ica_stroiteley_25_6898878769/	34,00	1 600 000	47 059
3	Кирпич	2/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.10	https://www.farpost.ru/solnechnyj-r-n/realty/sell_flats/prodam-odnokomnatnuju-kvartiru-113237060.html	30,10	1 200 000	39 867
4	Кирпич	5/9	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.2А	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__flat__1876232108	31,80	1 400 000	44 025
5	Кирпич	5/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.33	https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy_kvartiry/1-k_kvartira_304m_55et_3355817630?utm_medium=organic&utm_source=yandex&utm_campaign=feed&utm_content=realty	30,40	1 100 000	36 184
6	Кирпич	1/9	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.23А	https://www.farpost.ru/solnechnyj-r-n/realty/sell_flats/prodam-odnokomnatnuju-kvartiru-111829515.html	38,8	1 050 000	27 062
7	Кирпич	1/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.29	https://www.farpost.ru/solnechnyj-r-n/realty/sell_flats/prodazha-1-komnatnaja-kvartira-112812904.html	30,4	1 600 000	52 632
8	Кирпич	1/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.37	https://www.farpost.ru/solnechnyj-r-n/realty/sell_flats/prodaetsja-odnokomnatnaja-kvartira-112421293.html	29,5	1 500 000	50 847
9	Кирпич	5/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.7	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__flat__1876077487	30,9	1 950 000	63 107
10	Кирпич	4/5	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.22А	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale__flat__1872546063	29,9	2 250 000	50 000
Нижняя граница							27 062
Верхняя граница							75 251
Среднее значение							48 421
Медиана							47 616

Источник информации: Расчеты Оценщика

Как показал анализ, стоимость предложения продажи вторичной недвижимости (жилых однокомнатных квартир) в рп. Солнечный варьируется от 27 062 до 75 251 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 48 421 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 29. Основные характеристики рынка жилой недвижимости в Хабаровском крае (ФСО 7 п. 11)

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	Рынок Хабаровского края демонстрирует рост цен на жилые квартиры
Спрос	Сокращение спроса
Предложение	Ограниченное предложение однокомнатных квартир. Достаточное предложение двух- и трёхкомнатных квартир
Ликвидность	Средняя
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Присутствуют незначительные колебания
Емкость рынка	Незначительная
Цена предложения в рп. Солнечный на однокомнатные жилые квартиры в сентябре-октябре 2023 г., руб./кв. м	Диапазон цены продажи однокомнатных жилых квартир в сентябре-октябре 2023 г. по данным сайтов (www.domofond.ru , https://habarovsk.cian.ru/ и др.) составила от 27 062 до 75 251 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, подробности платежей и т.д.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки). Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Учет данного фактора производится в том случае, если аналоги 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 сопоставимые 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.¹⁹

¹⁹<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/>

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-pomeshcheniy/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 заявок 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 Satriell (<http://www.satriell.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:

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий

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 30. 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)

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.²⁰ 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,

²⁰Оценка 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 31. Характеристики сопоставимых объектов (однокомнатные квартиры)

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Передаваемое право на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Источник информации	https://www.farpost.ru/solnechnyj-rn/realty/sell_flats/prodam-odnokomnatnuju-kvartiru-po-ul-stroitelej-41-113812584.html	https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kvartira_ploschadyu_34_kv_m_habarovskiy_kray_rabochiy_poselok_solnechnyy_ulica_stroitelej_25_6898878769/	https://www.farpost.ru/solnechnyj-rn/realty/sell_flats/prodam-odnokomnatnuju-kvartiru-113237060.html	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1876232108	https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy_kvartiry/1-k_kvartira_304m_55et_3355817630?utm_medium=organic&utm_source=yandex&utm_campaign=feed&utm_content=realty
Телефон	тел. +7 914 161-91-56	тел. +7 962 287-87-02	тел. +7 962 286-99-85	тел. +7 (914) 371-05-06	тел. +7 914-779-82-05
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.25	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.10	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.2А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.33
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира
Общая площадь квартиры, кв. м	30,10	34,00	30,10	31,80	30,40
Общая площадь кухни, кв. м	6,00	6,00	6,00	6,00	5,20
Наличие балкона/лоджии	Лоджия застекленная	Лоджия застекленная	Нет	Балкон застекленный	Балкон застекленный
Тип санузла	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	4/5	9/9	2/5	5/9	5/5
Наличие лифта	Нет	Есть	Нет	Есть	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки	Современный (стандартный, эконом)	Современный (стандартный, эконом)	Требует косметического ремонта	Современный (стандартный, эконом)	Требует косметического ремонта
Цена предложения, руб.	1 450 000	1 600 000	1 200 000	1 400 000	1 100 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	48 173	47 059	39 867	44 025	36 184

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:

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

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

$P_{\text{скамп}}$ – 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.²¹

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-pomescheniy/253-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 завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>), проведенного за 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 сайта 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 территориях.
- **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%).

²¹<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/>

Близость к остановкам общественного транспорта - Оцениваемые квартиры, также, как и подобранные объекты-аналоги, расположены близко к остановкам общественного транспорта, поэтому корректировка не вводилась.

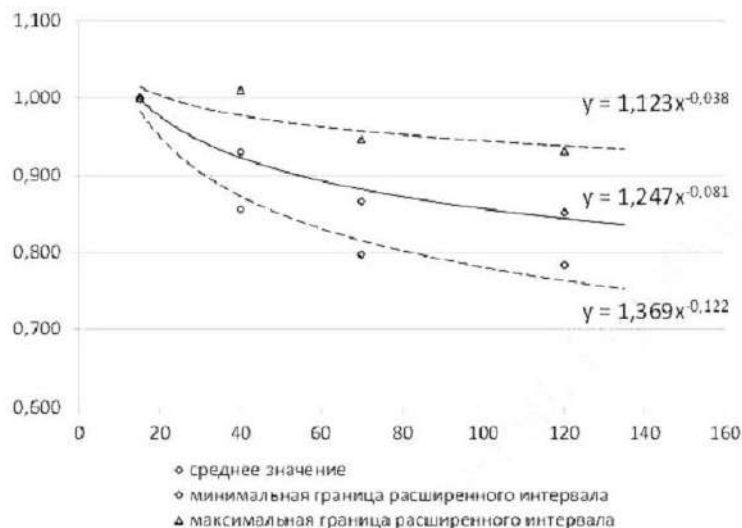
Наличие парковки у дома – фактор парковки определяет возможности хранения личного автотранспорта. Различные виды паркинга могут оказывать влияние на конструктив объекта, престижность дома, а также на условия хранения автомобилей, что приводит их к большей или меньшей степени изношенности. У объектов-аналогов, как у Объекта оценки стихийная парковка, корректировка не вводилась, объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному критерию сравнения.

Общая площадь объектов

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

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_{oo} – площадь объекта оценки, кв. м;

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

K – коэффициент торможения.

Расчет корректировки на площадь приводится ниже.

Таблица 32. Корректировка на площадь для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.39, кв.58

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.25	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.10	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.2А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.33	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, пр. Ленина, д.39, кв.58
Общая площадь квартиры, кв. м	30,1	34	30,1	31,8	30,4	36,7

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Корректировка на площадь, %	-1,59%	-0,62%	-1,59%	-1,15%	-1,51%	

Источник информации: Расчеты оценщика

Таблица 33. Корректировка на площадь для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.25	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.10	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.2А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.33	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2
Общая площадь квартиры, кв. м	30,1	34	30,1	31,8	30,4	32,8
Корректировка на площадь, %	-0,69%	0,29%	-0,69%	-0,25%	-0,61%	

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 34. 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 однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.39, кв.58

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 однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2

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 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, облегченный 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 35. 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 однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.39, кв.58

Оцениваемая квартира расположена на среднем этаже, объекты-аналоги №№ 1, 3, 4 расположены на среднем этаже, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась. Объекты-аналоги №№ 2, 5 расположены на последнем этаже, корректировка составит: 1,02 или (2%).

Корректировка на этаж расположения для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2

Оцениваемая квартира расположена на среднем этаже, объекты-аналоги №№ 1, 3, 4 расположены на среднем этаже, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась. Объекты-аналоги №№ 2, 5 расположены на последнем этаже, корректировка составит: 1,02 или (2%).

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 StatRielт на 01.04.2023 г.²²

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-pomeshchenij/293-korrektirovki-kvartir-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, лоджия/балкон), отличающихся наличием/отсутствием балкона/лоджии.

Итоги расчетов StatRielт (<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	0,96
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 $K = 1 / (n.1 * n.1)$.

Корректировка на наличие балкона или лоджии для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.39, кв.58

У Объекта оценки застекленная лоджия.

У объектов-аналогов №№ 1, 2 есть застекленная лоджия, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась.

У объекта-аналога № 3 нет балкона, корректировка составит: $(1/(0,92))/(1)-1=0,087$ или (8,7%) округленно.

²²<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/>

У объектов-аналогов №№ 4, 5 есть балкон застекленный, корректировка составит: $(1/0,92)/(1/0,96)-1=0,043$ или (4,3%) округленно.

Корректировка на наличие балкона или лоджии для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2

У Объекта оценки и объекта-аналога № 3 нет балкона, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась.

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

У объектов-аналогов №№ 4, 5 есть балкон застекленный, корректировка составит: $(1)/(1/0,96)-1=-0,04$ или (4%) 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.²³

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/korrekktivki-zhilykh-zdanij-i-pomeshechenij/203-korrekktivki-kvartir-opublikovano-14-04-2023-g)

Корректировка удельной рыночной стоимости квартиры на Площадь кухни.
К расчету приняты рыночные цены предложения 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 Statrielt (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 однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.39, кв.58

Площадь кухни оцениваемой квартиры находится в диапазоне от 7,5 до 10 кв. м. Площадь кухни 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 однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2

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 36. 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

²³<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/>

Корректировка на количество и тип санузлов для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.39, кв.58

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 3, 4 имеют совмещенный санузел, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 2, 5 имеют отдельный санузел, корректировка составит: 1,01 или (1%).

Корректировка на количество и тип санузлов для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 3, 4 имеют совмещенный санузел, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 2, 5 имеют отдельный санузел, корректировка составит: 1,01 или (1%).

Корректировка на наличие лифта

Корректировка на наличие / отсутствие лифта определена на основании данных, представленных на портале Statrielt на 01.04.2023 г.²⁴

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

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

Корректировка на наличие лифта для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.39, кв.58

У оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 2, 4 в жилом доме есть лифт, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется.

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

Корректировка на наличие лифта для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2

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

У объектов-аналогов №№ 2, 4 в жилом доме есть лифт, корректировка составит: $0,95-1=-0,05$ 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 Statrielt на 01.04.2023 г.²⁵

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

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,04	1,03

Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.39, кв.58

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 2, 3, 4, 5 оцениваются и реализуются без бытовой техники

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

²⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/>

и мебели, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объект-аналог № 1 реализуется с бытовой техникой и мебелью, корректировка составит: $1/1,03-1=-0,03$ или (-3%).

Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 2, 3, 4, 5 оцениваются и реализуются без бытовой техники и мебели, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объект-аналог № 1 реализуется с бытовой техникой и мебелью, корректировка составит: $1/1,03-1=-0,03$ 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 37. Корректировка на состояние отделки, руб./ кв. м

Состояние отделки объекта	объект-аналог						
	Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Требуется капитальный ремонт	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 однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.39, кв.58

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

Состояние отделки объектов-аналогов №№ 3, 5 соответствует уровню требует косметического ремонта, корректировка на состояние отделки составит: 5 182 руб./ кв. м.

Корректировка на состояние отделки для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2

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

Состояние отделки объектов-аналогов №№ 3, 5 соответствует уровню требует косметического ремонта, корректировка на состояние отделки 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.

Таблица 38. Расчет справедливой стоимости двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.39, кв.58

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Источник информации	https://www.farpost.ru/solnechnyj-r-n/realty/sell_flats/prodamodnokomnatnuju-kvartiru-po-ul-stroitelej-41-113812584.html	https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kvartira_plosch_hadyu_34_kv_m_habarovskiy_kray_rabochiy_poselok_solnechnyy_ulica_stroiteley_2_5_6898878769/	https://www.farpost.ru/solnechnyj-r-n/realty/sell_flats/prodamodnokomnatnuju-kvartiru-11327060.html	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1876232108	https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy_kvartiry/1-k_kvartira_304m_55et_3355817630?utm_medium=organic&utm_source=yandex&utm_campaign=feed&utm_content=realty	
Телефон	тел. +7 914 161-91-56	тел. +7 962 287-87-02	тел. +7 962 286-99-85	тел. +7 (914) 371-05-06	тел. +7 914-779-82-05	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.25	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.10	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.2А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.33	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, пр. Ленина, д.39, кв.58
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира
Общая площадь квартиры, кв. м	30,10	34,00	30,10	31,80	30,40	36,70
Общая площадь кухни, кв. м	6,00	6,00	6,00	6,00	5,20	8,2
Наличие балкона/лоджии	Лоджия застекленная	Лоджия застекленная	Нет	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Лоджия застекленная
Тип санузла	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный
Этаж / этажность в доме	4/5	9/9	2/5	5/9	5/5	6/9
Наличие лифта	Нет	Есть	Нет	Есть	Нет	Есть
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки	Современный (стандартный, эконом)	Современный (стандартный, эконом)	Требуется косметического ремонта	Современный (стандартный, эконом)	Требуется косметического ремонта	Современный (стандартный, эконом)
Цена предложения, руб.	1 450 000	1 600 000	1 200 000	1 400 000	1 100 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	48 173	47 059	39 867	44 025	36 184	
Корректировка на торг, %	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	
Передаваемое право на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Дата	Выставлен на продажу в сентябре-октябре 2023 г.	Выставлен на продажу в сентябре-октябре 2023 г.	Выставлен на продажу в сентябре-октябре 2023 г.	Выставлен на продажу в сентябре-октябре 2023 г.	Выставлен на продажу в сентябре-октябре 2023 г.	04.10.2023
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.33	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.25	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.10	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.2А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.33	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, пр. Ленина, д.39, кв.58
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 однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира
Корректировка на функциональное назначение объекта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая площадь квартиры, кв. м	30,1	34	30,1	31,8	30,4	36,7
Корректировка на площадь, %	-1,59%	-0,62%	-1,59%	-1,15%	-1,51%	
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка на материал стен, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка на наличие парковки у дома, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Этаж/этажность дома	4/5	9/9	2/5	5/9	5/5	6/9
Корректировка на этаж расположения, %	0%	2%	0%	0%	2%	
Наличие/отсутствие балкона	Лоджия застекленная	Лоджия застекленная	Нет	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Лоджия застекленная
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	0,0%	0,0%	8,7%	4,3%	4,3%	
Общая площадь кухни, кв. м	6,0	6,0	6,0	6,0	5,2	8,2
Корректировка на площадь кухни, %	2%	2%	2%	2%	2%	
Тип санузла	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный
Корректировка на тип санузла, %	0%	1%	0%	0%	1%	
Наличие лифта	Нет	Есть	Нет	Есть	Нет	Есть
Корректировка на наличие лифта, %	5%	0%	5%	0%	5%	
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие мебели и бытовой техники, %	-3%	0%	0%	0%	0%	
Общая процентная поправка	-5%	-3%	7%	-2%	6%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	45 764	45 647	42 658	43 145	38 355	
Состояние отделки	Современный (стандартный, эконом)	Современный (стандартный, эконом)	Требуется косметического ремонта	Современный (стандартный, эконом)	Требуется косметического ремонта	Современный (стандартный, эконом)
Корректировка на состояние отделки, руб./ кв. м	-	-	5 182	-	5 182	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	45 764	45 647	47 840	43 145	43 537	
Количество корректировок	5	5	6	4	8	
Весовые коэффициенты	0,205	0,205	0,196	0,214	0,179	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	9 382	9 358	9 377	9 233	7 793	
Коэффициент Вариации	4,21%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	45 143					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	1 656 748					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.	1 657 000					

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 39. Расчет справедливой стоимости двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17, кв. 2

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Источник информации	https://www.farpost.ru/solnechnyj-r-n/realty/sell_flats/prodamodnokomnatnuju-kvartiru-po-ul-stroitelej-41-113812584.html	https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kvartira_plosch_hadyu_34_kv_m_habarovskiy_kray_rabochiy_poselok_solnechnyy_ulica_stroiteley_2_5_6898878769/	https://www.farpost.ru/solnechnyj-r-n/realty/sell_flats/prodamodnokomnatnuju-kvartiru-11327060.html	https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1876232108	https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy_kvartiry/1-k_kvartira_304m_55et_3355817630?utm_medium=organic&utm_source=yandex&utm_campaign=feed&utm_content=realty	
Телефон	тел. +7 914 161-91-56	тел. +7 962 287-87-02	тел. +7 962 286-99-85	тел. +7 (914) 371-05-06	тел. +7 914-779-82-05	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.41	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.25	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.10	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.2А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.33	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира
Общая площадь квартиры, кв. м	30,10	34,00	30,10	31,80	30,40	32,80
Общая площадь кухни, кв. м	6,00	6,00	6,00	6,00	5,20	5,8
Наличие балкона/лоджии	Лоджия застекленная	Лоджия застекленная	Нет	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Нет
Тип санузла	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный
Этаж / этажность в доме	4/5	9/9	2/5	5/9	5/5	2/5
Наличие лифта	Нет	Есть	Нет	Есть	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки	Современный (стандартный, эконом)	Современный (стандартный, эконом)	Требуется косметического ремонта	Современный (стандартный, эконом)	Требуется косметического ремонта	Современный (стандартный, эконом)
Цена предложения, руб.	1 450 000	1 600 000	1 200 000	1 400 000	1 100 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	48 173	47 059	39 867	44 025	36 184	
Корректировка на торг, %	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	
Передаваемое право на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Дата	Выставлен на продажу в сентябре-октябре 2023 г.	Выставлен на продажу в сентябре-октябре 2023 г.	Выставлен на продажу в сентябре-октябре 2023 г.	Выставлен на продажу в сентябре-октябре 2023 г.	Выставлен на продажу в сентябре-октябре 2023 г.	04.10.2023
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.33	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.25	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.10	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.2А	Хабаровский край, Солнечный р-н, рп. Солнечный, ул. Строителей, д.33	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2
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 однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира
Корректировка на функциональное назначение объекта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая площадь квартиры, кв. м	30,1	34	30,1	31,8	30,4	32,8
Корректировка на площадь, %	-0,69%	0,29%	-0,69%	-0,25%	-0,61%	
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка на материал стен, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка на наличие парковки у дома, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Этаж/этажность дома	4/5	9/9	2/5	5/9	5/5	2/5
Корректировка на этаж расположения, %	0%	2%	0%	0%	2%	
Наличие/отсутствие балкона	Лоджия застекленная	Лоджия застекленная	Нет	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Нет
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	-8,0%	-8,0%	0,0%	-4,0%	-4,0%	
Общая площадь кухни, кв. м	6,0	6,0	6,0	6,0	5,2	5,8
Корректировка на площадь кухни, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Тип санузла	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный
Корректировка на тип санузла, %	0%	1%	0%	0%	1%	
Наличие лифта	Нет	Есть	Нет	Есть	Нет	Нет
Корректировка на наличие лифта, %	0%	-5%	0%	-5%	0%	
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие мебели и бытовой техники, %	-3%	0%	0%	0%	0%	
Общая процентная поправка	-19%	-17%	-8%	-16%	-9%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	39 020	39 059	36 678	36 981	32 927	
Состояние отделки	Современный (стандартный, эконом)	Современный (стандартный, эконом)	Требуется косметического ремонта	Современный (стандартный, эконом)	Требуется косметического ремонта	Современный (стандартный, эконом)
Корректировка на состояние отделки, руб./ кв. м	-	-	5 182	-	5 182	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	39 020	39 059	41 860	36 981	38 109	
Количество корректировок	4	6	3	4	6	
Весовые коэффициенты	0,207	0,185	0,217	0,207	0,185	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	8 077	7 226	9 084	7 655	7 050	
Коэффициент Вариации	4,63%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	39 092					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	1 282 218					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.	1 282 000					

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 4,21%; 4,63%, 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 40. Данные по трем подходам оценки

Подходы	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, Солнечный район, рп. Солнечный, пр. Ленина, д.39, кв.58 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2 в рамках подходов, руб.
Сравнительный подход	1 657 000	1 282 000
Доходный подход	Не применялся	Не применялся
Затратный подход	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 41. Определение итоговой справедливой стоимости жилой квартиры

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 36,7 кв. м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д.39, кв.58, кадастровый номер: 27:14:0010104:2590	1 657 000
2	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 32,8 кв. м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д.17, кв.2, кадастровый номер: 27:14:0010101:1127	1 282 000

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 7710045320) 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. Новопесчаная д. 9 ОГРН. 1027739644800 ИНН: 7710277867 E – mail Info@dpo.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: Роднюновский Сергей Леонидович	Код 337495

Экземпляр Правил страхования, полученных Страхователем, с упомянутыми Правилами 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

Талаховой
(фамилия, имя, отчество)

Елене Владимировне
в том, что она(а) с **15 марта 2004 г.** по **15 сентября 2004 г.**

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на)

наименование

Институте
образования, повышения квалификации и дополнительного образования

профессиональной оценки

по **программе и оценке**

наименование профессионального образования

компьютерной деятельности

стопности "бизнес"

Государственная аттестационная комиссия решением от **15 сентября 2004 г.**

удостоверяет право (соответствие квалификации) **Талаховой**

(фамилия, имя, отчество)

Елены Владимировны

на ведение профессиональной деятельности в сфере **оценки**

стопности "бизнес"

компьютерной деятельности (бизнес)

подпись **А.А. Федотова**
директор государственной аттестационной комиссии

А.А. Федотова
(подпись)



Город **Москва**

МФР Госзнам. 1956

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер **889/2004**

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

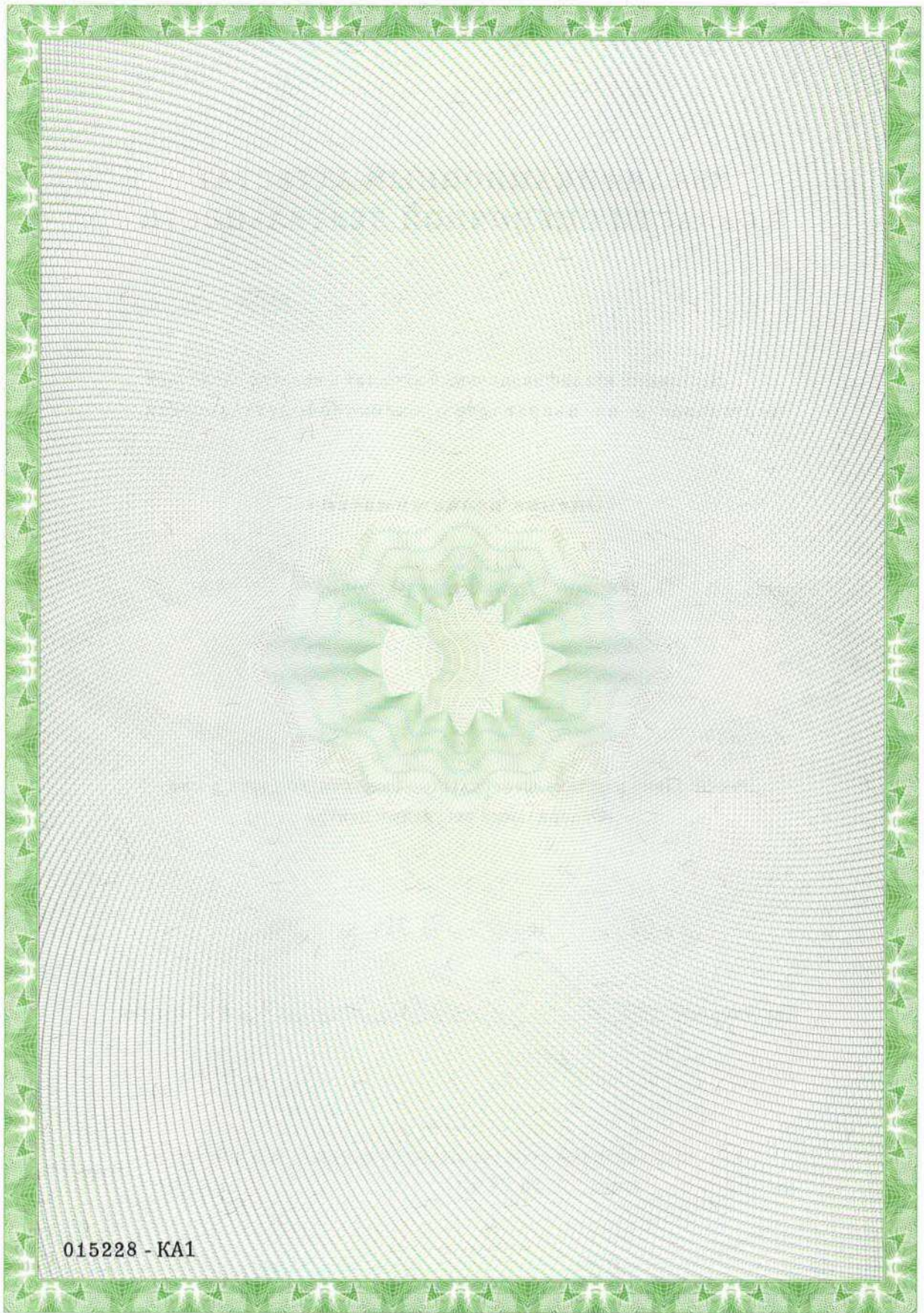
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

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 Страхователем 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**

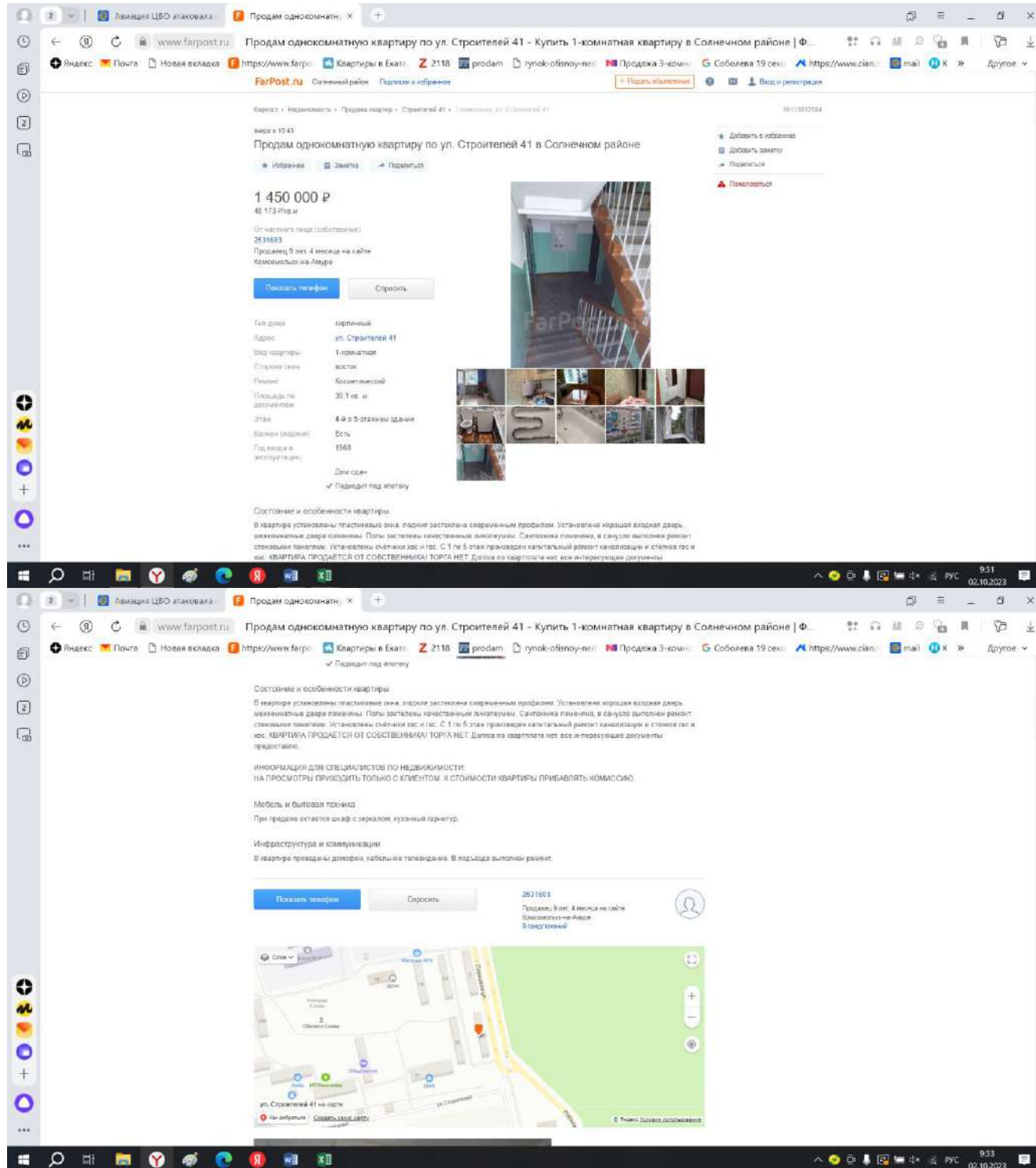
Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

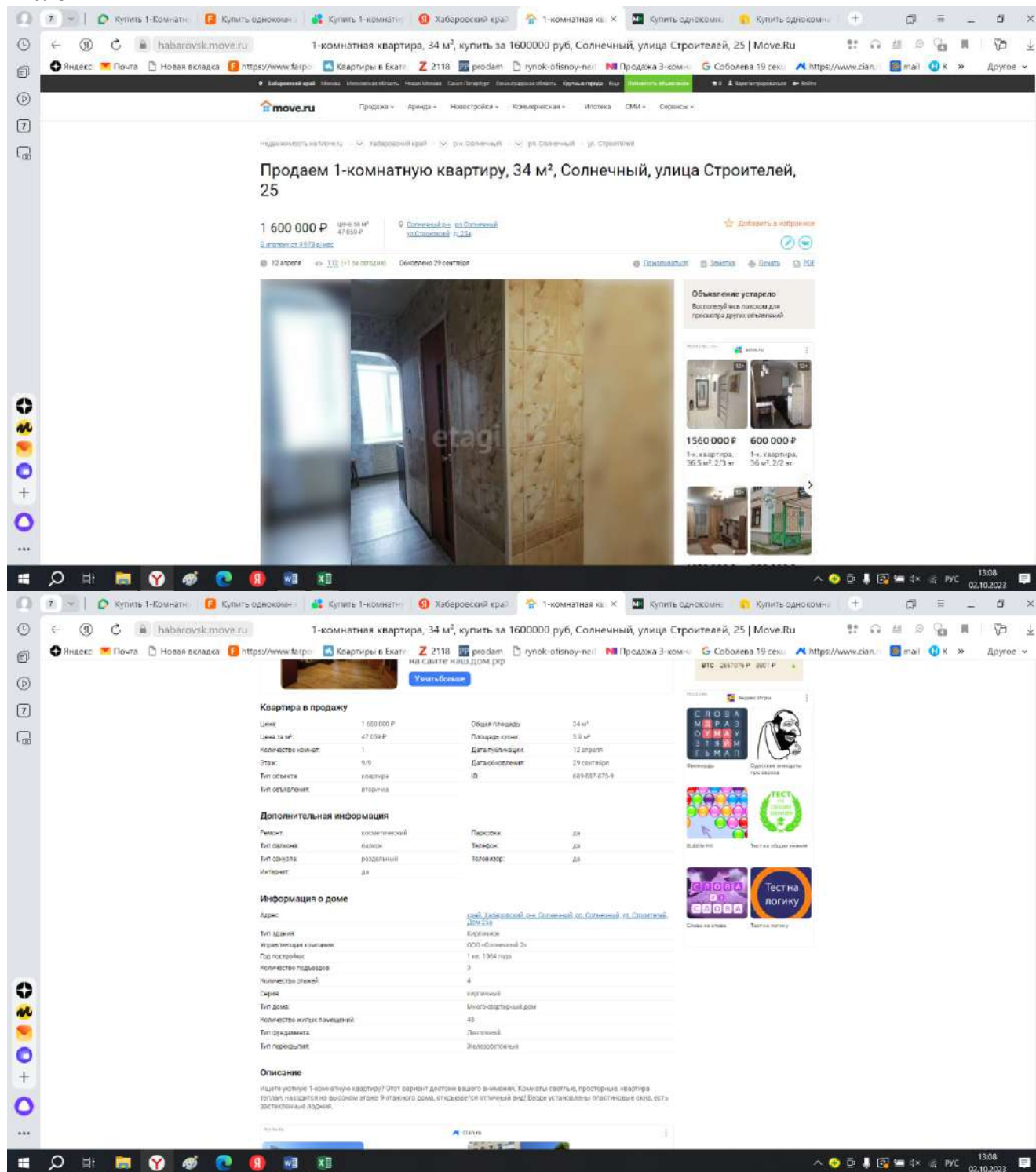
Скриншоты объектов-аналогов для однокомнатных квартир РП Солнечный

Аналог №1



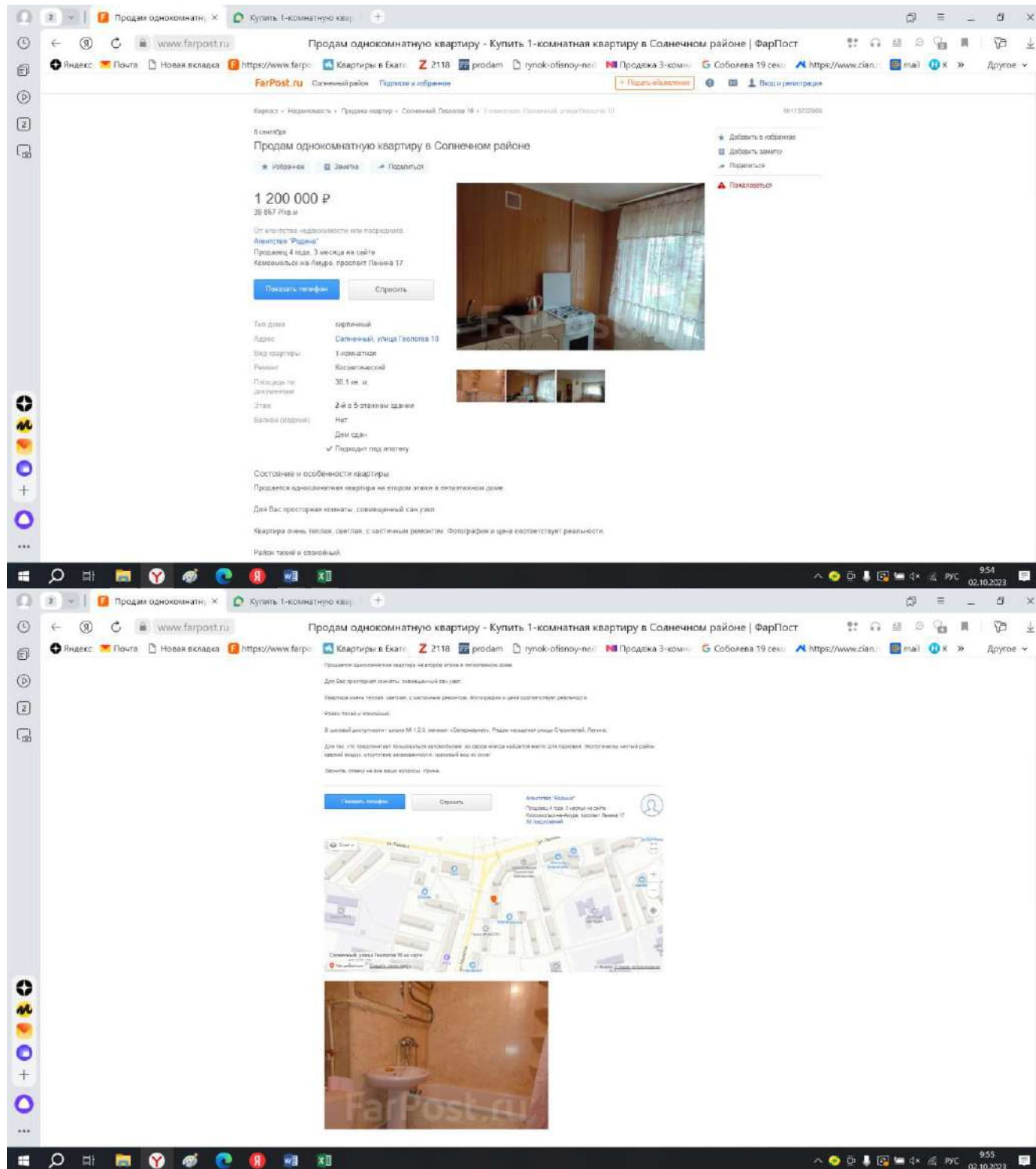
https://www.farpost.ru/solnechnyj-r-n/realty/sell_flats/prodam-odnokomnatnuju-kvartiru-po-ul-stroitelej-41-113812584.html

Аналог №2



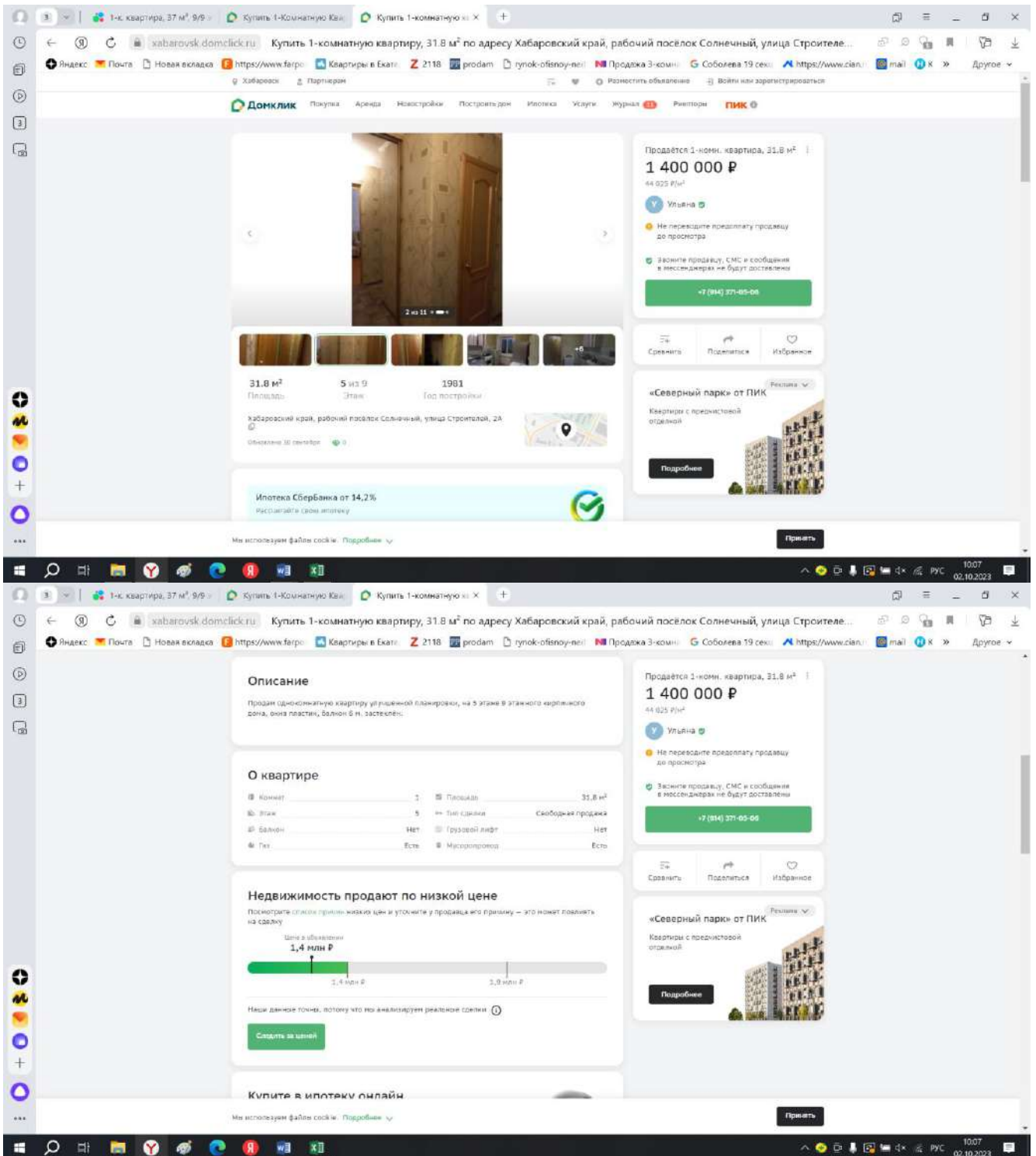
https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kvartira_ploshchadyu_34_kvм_habarovskiy_kray_rabochiy_poselok_solnechnyy_ulica_stroiteley_25_6898878769/

Аналог №3



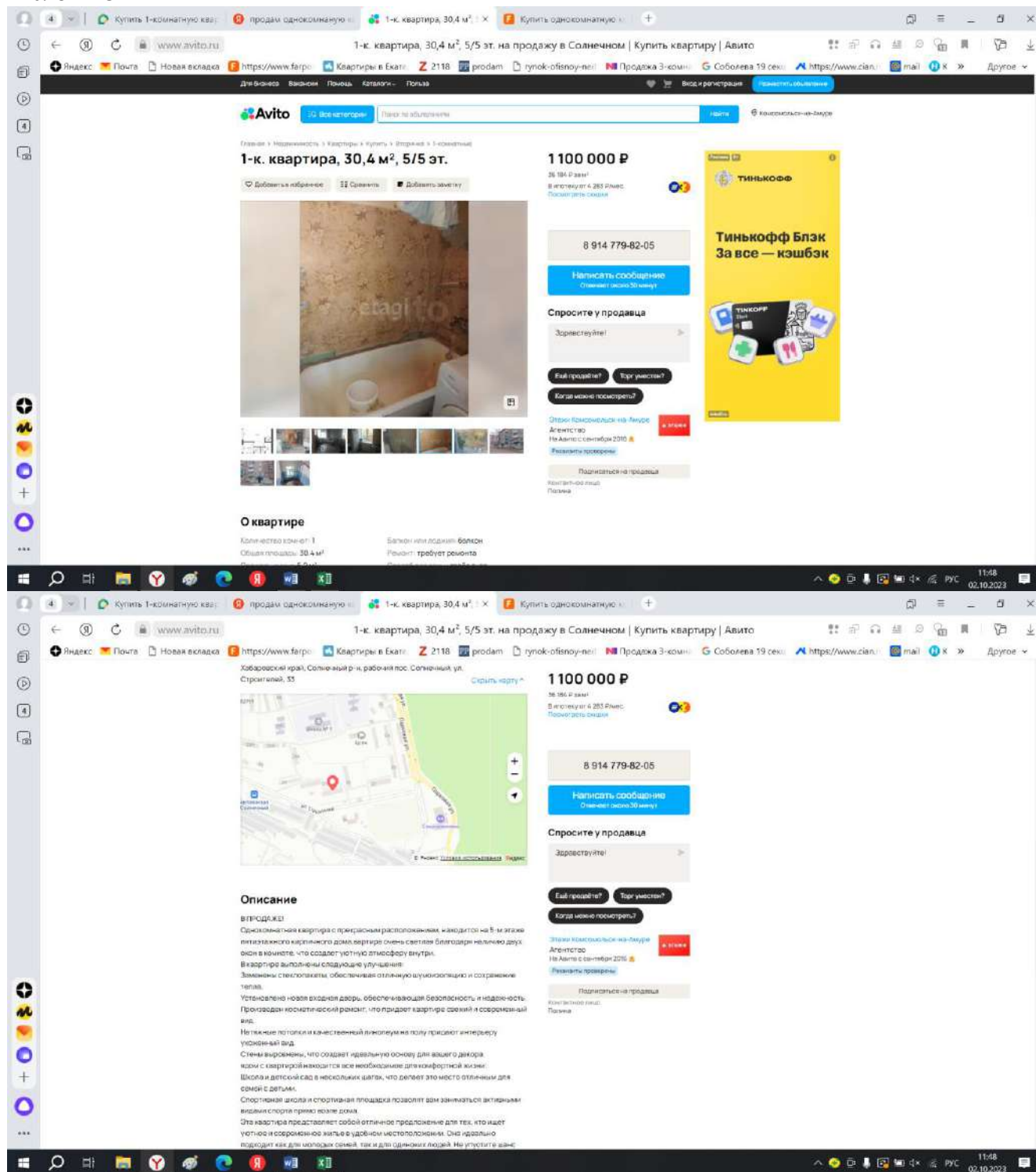
https://www.farpost.ru/solnechnyj-r-n/realty/sell_flats/prodam-odnokomnatnuju-kvartiru-113237060.html

Аналог №4



https://xabarovsk.domclick.ru/card/sale_flat_1876232108

Аналог №5



https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_solnechnyy/kvartiry/1-k_kvartira_304m_55et_3355817630?utm_medium=organic&utm_source=yandex&utm_campaign=feed&utm_content=realty

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:	26.09.2023
Кадастровый номер:	27:14:0010104:2590
Номер кадастрового квартала:	27:14:0010104
Дата присвоения кадастрового номера:	06.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 281, Инвентарный номер нет, Условный номер 27:14:0:39/281:58
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 39, кв. 58
Площадь:	36,7
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 6
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	430666,79
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:14:0010104:936
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 Срединформ) 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:	26.09.2023																													
Кадастровый номер:	27:14:0010104:2590																													
1	<table border="1"> <tr> <td>Правообладатель (правообладатели):</td> <td>1.1</td> <td>Владельцы инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев, Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РЭД ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев</td> </tr> </table>	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев, Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РЭД ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев																										
Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев, Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РЭД ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев																												
2	<table border="1"> <tr> <td>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:</td> <td>2.1</td> <td>Общая долевая собственность 27-27/002-27/041/200/2016-821/2 12.05.2016 17:26:46</td> </tr> </table>	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 27-27/002-27/041/200/2016-821/2 12.05.2016 17:26:46																										
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 27-27/002-27/041/200/2016-821/2 12.05.2016 17:26:46																												
3	<table border="1"> <tr> <td>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>3.1</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют																										
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют																												
4	<table border="1"> <tr> <td>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>4.1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4.1.1</td> <td> <table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Аренда</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>08.08.2016 08:17:45</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>27-27/002-27/041/200/2016-1834/7</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 12.05.2016 по 04.03.2021 с 12.05.2016 по 04.03.2021</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Открытое акционерное общество "Русолово", ИНН: 7706774915, ОГРН: 1127746391596</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Договор аренды жилых помещений (квартир), №Д(А)-001-090616, выдан 09.06.2016, дата государственной регистрации: 08.08.2016, номер государственной регистрации: 27-27/002-27/041/200/2016-1834/1</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table> </td> <td></td> </tr> <tr> <td>4.1.2</td> <td> <table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> </table> </td> <td></td> </tr> </table>	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1		4.1.1	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Аренда</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>08.08.2016 08:17:45</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>27-27/002-27/041/200/2016-1834/7</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 12.05.2016 по 04.03.2021 с 12.05.2016 по 04.03.2021</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Открытое акционерное общество "Русолово", ИНН: 7706774915, ОГРН: 1127746391596</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Договор аренды жилых помещений (квартир), №Д(А)-001-090616, выдан 09.06.2016, дата государственной регистрации: 08.08.2016, номер государственной регистрации: 27-27/002-27/041/200/2016-1834/1</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	вид:	Аренда	дата государственной регистрации:	08.08.2016 08:17:45	номер государственной регистрации:	27-27/002-27/041/200/2016-1834/7	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.05.2016 по 04.03.2021 с 12.05.2016 по 04.03.2021	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Русолово", ИНН: 7706774915, ОГРН: 1127746391596	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	основание государственной регистрации:	Договор аренды жилых помещений (квартир), №Д(А)-001-090616, выдан 09.06.2016, дата государственной регистрации: 08.08.2016, номер государственной регистрации: 27-27/002-27/041/200/2016-1834/1	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		4.1.2	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> </table>	вид:	Доверительное управление	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1																													
4.1.1	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Аренда</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>08.08.2016 08:17:45</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>27-27/002-27/041/200/2016-1834/7</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 12.05.2016 по 04.03.2021 с 12.05.2016 по 04.03.2021</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Открытое акционерное общество "Русолово", ИНН: 7706774915, ОГРН: 1127746391596</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Договор аренды жилых помещений (квартир), №Д(А)-001-090616, выдан 09.06.2016, дата государственной регистрации: 08.08.2016, номер государственной регистрации: 27-27/002-27/041/200/2016-1834/1</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	вид:	Аренда	дата государственной регистрации:	08.08.2016 08:17:45	номер государственной регистрации:	27-27/002-27/041/200/2016-1834/7	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.05.2016 по 04.03.2021 с 12.05.2016 по 04.03.2021	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Русолово", ИНН: 7706774915, ОГРН: 1127746391596	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	основание государственной регистрации:	Договор аренды жилых помещений (квартир), №Д(А)-001-090616, выдан 09.06.2016, дата государственной регистрации: 08.08.2016, номер государственной регистрации: 27-27/002-27/041/200/2016-1834/1	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют											
вид:	Аренда																													
дата государственной регистрации:	08.08.2016 08:17:45																													
номер государственной регистрации:	27-27/002-27/041/200/2016-1834/7																													
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.05.2016 по 04.03.2021 с 12.05.2016 по 04.03.2021																													
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Русолово", ИНН: 7706774915, ОГРН: 1127746391596																													
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют																													
основание государственной регистрации:	Договор аренды жилых помещений (квартир), №Д(А)-001-090616, выдан 09.06.2016, дата государственной регистрации: 08.08.2016, номер государственной регистрации: 27-27/002-27/041/200/2016-1834/1																													
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют																													
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют																													
4.1.2	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> </table>	вид:	Доверительное управление																											
вид:	Доверительное управление																													



Отчет составлен с помощью Информационно-аналитической системы Глобас (продукт компании Срединформ) 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:	26.09.2023	
Кадастровый номер:	27:14:0010104:2590	
дата государственной регистрации:	12.05.2016 10:26:47	
номер государственной регистрации:	27-27/002-27/041/2006/2016-821/3	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.05.2006 по 04.03.2021 с 23.05.2006 по 04.03.2021	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", ИНН: 7444036805, ОГРН: 1027402052347	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО УК "РФЦ-Капитал" зарегистрированы в ФСФР России за №0519-75409089 от 23.05.2006 г., выдан 23.05.2006	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
сведения об управлении 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
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

глобас!

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

3 из 3

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:	26.09.2023
Кадастровый номер:	27:14:0010101:1127
Номер кадастрового квартала:	27:14:0010104
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 240, Инвентарный номер нет, Условный номер 27-27-03/001/2005-149
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17, кв. 2
Площадь:	32,8
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 02
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	378465,42
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:14:0010101:222
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 отношении 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

глобас!

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:		26.09.2023	
Кадастровый номер:		27:14:0010101:1127	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дано владельцев инвестиционных паев.
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 27-27/002-27/041/200/2016-814/2 12.05.2016 18:09:46
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:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	08.08.2016 08:17:45	
	номер государственной регистрации:	27-27/002-27/041/200/2016-1834/4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.05.2016 по 04.03.2021 с 12.05.2016 по 04.03.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Русолово", ИНН: 7706774915, ОГРН: 1127746391596	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды жилых помещений (квартир), №Д(А)-001-090516, выдан 09.08.2016, дата государственной регистрации: 08.08.2016, номер государственной регистрации: 27-27/002-27/041/200/2016-1834/1	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4.1.2	вид:	Доверительное управление	



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:		26.09.2023	
Кадастровый номер:		27:14:0010101:1127	
	дата государственной регистрации:	12.05.2016 10:14:13	
	номер государственной регистрации:	27-27/002-27/041/200/2016-814/3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.05.2006 по 04.03.2021 с 23.05.2006 по 04.03.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", ИНН: 744036805, ОГРН: 1027402052347	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО УК "РФЦ-Капитал" зарегистрированы в ФСФР России за №0519-75409089 от 23.05.2006 г.	
	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	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопризнания 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 Creditform) 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

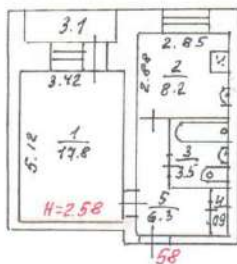
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (КВАРТИРЫ) № 58

в доме № 39 по улице Ленина

Инвентарный номер	281					
Номер в реестре жилищного фонда	1/2-76-562					
Кадастровый номер	27	14	00/00/00	00	281/1/А	0058
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на "24" января 2002г.
(указывается дата обследования объекта учета)

ПЛАН КВАРТИРЫ № 58
(выкопировка из поэтажного плана дома)
М : 200



I. Сведения о принадлежности

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

II. Экспликация площади квартиры


Этажи, литера	Номер по плану здания комнат, кухни, корид. и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета помещен ий	Общая площадь квартиры	В т.ч. площадь				Высота помещений по в.обмеру	Самовольно пере- оборуд. площадь	Примечание
					квартиры	из нее		лоджий, балконов, террас, веранд и кладовых (с коэф.)			
						жилая	подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
6	1	ЖИЛАЯ			17,8	17,8			2,58		
	2	КУХНЯ			8,2		8,2				
	3	СУЗЕЛ			3,5		3,5				
	4	ШКАФ			0,9		0,9				
	5	КОРИДОР			6,3		6,3				
		ЛОДЖИЯ						1,5			
		ИТОГО:		38,2	36,7	17,8	18,9	1,5			

III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания	1991	Этажность	9	Физический износ	0 %
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		линолеум			
б) в кухне		ПХВ			
в) в ванной		плитка			
г) в других помещениях квартиры					
5 Проемы:					
оконные		2 створные			
дверные		филенчатые			
6 Отделка стен:					
а) в жилых комнатах		обои			
б) в кухне		обои, побелка			
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		побелка			
8 Вид отопления:		от ТЭЦ			
9 Наличие:					
а) водоснабжения		централизованное			
б) электроснабжения (тип проводки)		скрытая			
в) канализации		централизованное			
г) горячего водоснабжения		централизованное			
д) ванн или душа, сауны или бассейна		чугунная			
е) лоджии или балкона		лоджия			
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. 7373 руб.

Паспорт выдан	№ 25	января	2002 г.
Начальник БТИ		<u>Н.Н.Доровская</u>	
Специалист		<u>Л.Н.Новгородцева</u>	

СОЛНЕЧНЫЙ РАЙОННЫЙ ФИЛИАЛ
ГУ "КРАЕВОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

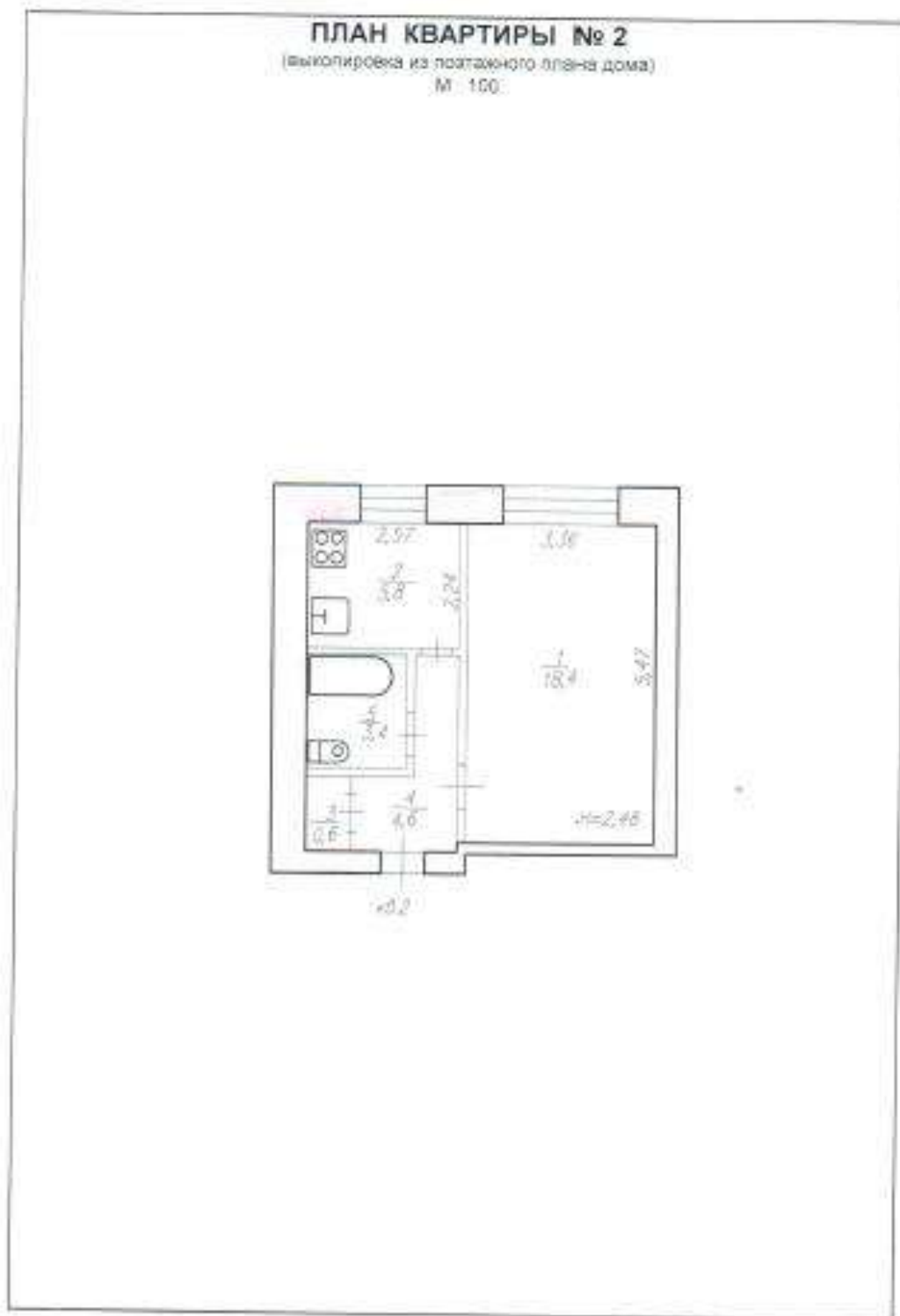
Область, республика, край ХАБАРОВСКИЙ
Район СОЛНЕЧНЫЙ
Поселок СОЛНЕЧНЫЙ

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
(КВАРТИРЫ) № 2**

в доме № 17 по улице **Парковая**

Инвентарный номер	240					
Номер в реестре выгодного фонда	1/3-93-854					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 28 октября 2003г.
(указывается дата обследования объекта учета)



416

I. Сведения о принадлежности

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

II. Экспликация площади квартиры

Этажи, литера	Номер по плану здания комнат, кухни, корид. и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета помещен ий	Общая площадь квартиры	В т.ч. площадь				Высота помещений по вн.обмеру	Самовольно пере- оборуд. площадь	Примечание
					квартиры	из нее		Лоджий, балконов, террас, веранд и кладовых (с коэф.)			
						жилая	подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2	1	ЖИЛАЯ		18,4	18,4	18,4			2,48		
	2	кухня		5,8	5,8		5,8				
	3	кладовая		0,6	0,6		0,6				
	4	КОРИДОР		4,6	4,6		4,6				
	5	ВАННАЯ		3,4	3,4		3,4				
		ИТОГО:		32,8	32,8	18,4	14,4				

III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания	1989	Этажность	5	Физический износ	0 %
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:		линолеум			
а) в жилых комнатах		линолеум			
б) в кухне		плитка			
в) в ванной					
г) в других помещениях квартиры					
5 Проемы:		двойные створные			
оконные		заводские			
дверные					
6 Отделка стен:		обои			
а) в жилых комнатах		обои, плитка			
б) в кухне		окраска			
в) в ванной					
г) в других помещениях квартиры					
7 Отделка потолков:		побелка			
а) в жилых комнатах		побелка			
б) в кухне		побелка			
в) в ванной					
г) в других помещениях квартиры					
8 Вид отопления:		от квартирной котельной			
9 Наличие:		централизованное			
а) водоснабжения		скрытый			
б) электроснабжения (тип проводки)		централизованное			
в) канализации		централизованное			
г) горячего водоснабжения		чугунная			
д) ванн или душа, сауны или бассейна					
е) лоджии или балкона					
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. 5871 руб.

 Паспорт выдан	"29" октября 2003г.	
	Начальник БТИ Специалист	 Н.Н. Доровская	Д.В. Нежид

Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-003-150923

рп. Солнечный, Хабаровский край

«15» сентября 2023г.

Публичное акционерное общество «Русолово» (сокращенное наименование - ПАО «Русолово»), в лице генерального директора Антонова Сергея 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 заместителя директора Левченко Марины Владимовны, действующей на основании Доверенности № 77 от 18.02.2021г., с другой стороны, вместе именуемые Стороны, а в отдельности Сторона, заключили настоящий Договор аренды жилых помещений (квартир) (далее - Договор), о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору во владение и пользование за плату квартиры, расположенные в Хабаровском крае, р-п 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. Договор аренды жилых помещений (квартир) № Д(А)-017-301222 от 30.12.2022г. прекращается в момент вступления в силу настоящего Договора.

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

2. Порядок передачи Квартир и имущества

2.1. Поскольку на момент подписания Договора Арендатор продолжает пользоваться ранее переданными ему Квартирами по Договору аренды нежилого здания № Д(А)-017-301222 от 30.12.2022г., 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 623 134 (Шестьсот двадцать три тысячи сто тридцать четыре) рубля 00 копеек, без НДС, согласно Приложения №1 к Договору.

3.2. Арендная плата взимается с 01.10.2023г. 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, за исключением оплаты за капитальный ремонт. Указанные расходы оплачивает Арендатор на основании счетов, выставляемых ему обслуживающими организациями.

3.5. Оплата капитального ремонта включена в сумму аренды и осуществляется за счет средств Арендодателя.

4. Срок аренды, порядок изменения и расторжения договора

4.1. Срок аренды: с 01.10.2023г. по 31.08.2024г.

4.2. Договор может быть расторгнут или изменен в любой момент по взаимному согласию 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

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@ukrfe.ru

Заместитель директора

М.В. Левченко



С.В. Антопов



Приложение №1 к
Договору аренды жилых
помещений (квартир)
№ Д(А)-003-150923 15.09.2023г.

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Ежеквартальная плата за пользование квартирой, руб. без НДС
1	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 3, кв. 46	42,6	27:14:0010102:753	19 480
2	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 5, кв. 4	58,3	27:14:0010102:594	25 602
3	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Ленина, д. 39, кв. 58	36,7	27:14:0010104:2590	16 015
4	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17, кв. 2	32,8	27:14:0010101:1127	14 860
5	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д. 11, кв. 40	45,2	27:14:0010102:1026	19 480
6	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Строителей, д. 41, кв. 68	51,6	27:14:0010101:1619	22 945
7	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 14, кв. 32	47,2	27:14:0010102:222	20 635
8	Хабаровский край, р-н. Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 20Б, кв. 58	49,4	27:14:0010104:2122	21 790
9	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Геологов, д. 12, кв 44	49,4	27:14:0010102:1305	21 790
10	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Ленина, д. 21, кв 16	28,6	27:14:0010102:1694	14 860
11	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Ленина, д. 26, кв 37	42,5	27:14:0010101:2785	19 480
12	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Ленина, д. 20, кв 79	61	27:14:0010102:1499	26 410
13	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Ленина, д. 21, кв 35	39,6	27:14:0010102:1702	17 170
14	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Ленина, д. 22А, кв 75	40,4	27:14:0010101:637	17 170
15	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Геологов, д. 13, кв 61	60,9	27:14:0010102:426	28 720
16	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Парковая, д. 17А, кв.45	48,6	27:14:0010101:2268	21 790
17	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д.5, кв.109	57,8	27:14:0010102:632	27 565
18	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Ленина, д. 25, кв.49	48,1	27:14:0010801:1830	21 790
19	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Геологов, д. 22Б, кв.46	69,5	27:14:0010104:2218	31 030
20	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Горный, ул. Комсомольская, д.18, кв.25	43,2	27:14:0010801:1387	19 480
21	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул.Подгорная, д.20, кв.45	100,8	27:14:0010104:1794	43 735
22	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп.	44	27:14:0010102:1483	19 480

	Солнечный, улица Ленина д.20, кв.58			
23	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Ленина, д. 19, кв.7	46,9	27:14:0010102:1725	20 635
24	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Геологов, д.18, кв.47	36,7	27:14:0010104:2815	16 593
25	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Строителей д.1А, кв.46	49,2	27:14:0010102:1222	21 790
26	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, ул. Юбилейная, д. 1, кв.15	41,5	27:14:0010106:419	18 441
27	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Парковая, д.7, кв.77	46,7	27:14:0010101:3071	20 635
28	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Парковая, д.9а, кв.33	44,8	27:14:0010101:1984	20 058
29	Хабаровский край, р-н Солнечный, рп. Солнечный, улица Строителей, д.1, кв.10	29,6	27:14:0010102:1356	13 705
			Итого	623 134

Арендатор:

ПАО «Русолово»
 119049, г. Москва, Ленинский проспект,
 д. 6, стр.7, помещение III, комп. 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



С.В. Антопов

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
 Заместитель директора

 М.И.



Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 92 стр.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»



Попков Алексей Владимирович



консультационная группа
ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ
с 1998 года

Москва, Новоспасская, 9

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

