



с 1998 года

КОНСУЛЬТАЦИОННАЯ ГРУППА ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ

25 лет

Москва, Новопесчаная улица, 9

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

ОТЧЁТ

№ 01/ДС № 205/Д(У)-001-0404

от 19.02.2024 г.

об оценке объектов недвижимости,
расположенных:

Хабаровский край, г. Амурск,
пр. Победы, д.11, кв.66;

Хабаровский край, г. Амурск,
пр. Комсомольский, д.5, кв.58;

Хабаровский край, г. Амурск,
пр. Октябрьский, д.16, кв.40

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

Дата оценки: 19 февраля 2024 г.

Дата составления отчета: 19 февраля 2024 г.

Оценщик: ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ
ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

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

Москва 2024



СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	2
ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ	4
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	5
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	6
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	6
1.6. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ	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	21
7.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА	23
7.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	29
7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
ГЛАВА 8. АНАЛИЗ РЫНКА	32
8.1.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ	36
8.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ ЯНВАРЬ-СЕНТЯБРЬ 2023 ГОДА	41
8.1.3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОЦЕНКИ	42
8.1.4. ВЫВОДЫ	43
8.2.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ	44
8.2.2. ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЁ В ХАБАРОВСКОМ КРАЕ ДЕКАБРЬ 2023 Г.	44
8.2.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ	46
8.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	48
8.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	50
ГЛАВА 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	52
9.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ	52
9.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ДОХОДОВ)	53
9.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (МЕТОД ЗАТРАТ)	54
9.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД	55
9.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	56
ГЛАВА 10. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	57
10.1. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	57
10.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	75

ГЛАВА 11. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА	76
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА	77
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ	83

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

На основании Дополнительного соглашения № 205 от 15 февраля 2024 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 43,8 кв. м, этаж 03, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66, кадастровый номер: 27:18:0000011:4806;
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 31,8 кв. м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58, кадастровый номер: 27:18:0000011:1173;
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,1 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40, кадастровый номер: 27:18:0000009:6311, (далее – «Объект оценки»).

В письменной форме составлен настоящий отчет об оценке Объекта (далее - «Отчёт»). Дата составления Отчёта – 19 февраля 2024 г. Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки) 19 февраля 2024 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 43,8 кв. м, этаж 03, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66, кадастровый номер: 27:18:0000011:4806	1 826 000
2	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 31,8 кв. м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58, кадастровый номер: 27:18:0000011:1173	1 406 000
3	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,1 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40, кадастровый номер: 27:18:0000009:6311	1 838 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

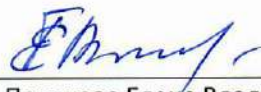
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда, в т.ч. с целью совершения сделки купли-продажи.

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 № 205 от 15 февраля 2024 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. Порядковый номер отчета № 01/ДС№ 205/Д(У)-001-0404 от 19.02.2024 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки, в соответствии с Дополнительным соглашением № 205 от 15 февраля 2024 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 43,8 кв. м, этаж 03, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66, кадастровый номер: 27:18:0000011:4806;
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 31,8 кв. м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58, кадастровый номер: 27:18:0000011:1173;
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,1 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40, кадастровый номер: 27:18:0000009:6311, (далее – «Объект оценки»).

Таблица 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры оценки	Характеристика
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 205 от 15 февраля 2024 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 43,8 кв. м, этаж 03, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66, кадастровый номер: 27:18:0000011:4806; - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 31,8 кв. м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58, кадастровый номер: 27:18:0000011:1173; - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,1 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40, кадастровый номер: 27:18:0000009:6311
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 43,8 кв. м, этаж 03, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66, кадастровый номер: 27:18:0000011:4806; - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 31,8 кв. м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58, кадастровый номер: 27:18:0000011:1173; - квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,1 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40, кадастровый номер: 27:18:0000009:6311
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Сведения об ограничениях (обременениях) объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют
Цель оценки	Для целей установления справедливой стоимости в соответствии с положениями статьи 37 Федерального закона №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»
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	19.02.2024 г.
Дата составления отчета об оценке	19.02.2024 г.
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС№ 205/Д(У)-001-0404 от 19.02.2024 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, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40 в рамках подходов, руб.
Сравнительный подход	1 826 000	1 406 000	1 838 000
Доходный подход	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Затратный подход	Не применялся	Не применялся	Не применялся

Источник информации: Расчеты Оценщика

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки) 19 февраля 2024 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 43,8 кв. м, этаж 03, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66, кадастровый номер: 27:18:0000011:4806	1 826 000
2	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 31,8 кв. м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58, кадастровый номер: 27:18:0000011:1173	1 406 000
3	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,1 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40, кадастровый номер: 27:18:0000009:6311	1 838 000

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 № 205 от 15 февраля 2024 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 43,8 кв. м, этаж 03, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66, кадастровый номер: 27:18:0000011:4806;
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 31,8 кв. м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58, кадастровый номер: 27:18:0000011:1173;
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,1 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40, кадастровый номер: 27:18:0000009:6311, (далее – «Объект оценки»).

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;

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

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на

прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением, или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

Справедливая 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.

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

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

В п.39-43 «Принципы МСО» указано, что при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание и учитывать в расчетах, что оценка объекта в соответствии с критерием наиболее эффективного использования может не учитывать расходов на перепрофилирование объекта в соответствии с НЭИ, а также прекращения и закрытия бизнеса вследствие данного перепрофилирования. Таким образом, в соответствии с IVA и с IAS при выборе подходов и методов к оценке справедливой стоимости необходимо следовать двум базовым критериям:

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

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

Активный рынок - рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.

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

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

Наилучшее и наиболее эффективное использование - такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.

Доходный подход - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.

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

Наблюдаемые исходные данные - исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Ненаблюдаемые исходные данные - исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Исходные данные - допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже:

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

ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основные положения технического задания на оценку:

Таблица 5. Основные положения технического задания

Положение	Значение
Заказчик	АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты»
Исполнитель	ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки»
Объект оценки и его описание	<p>- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 43,8 кв. м, этаж 03, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66, кадастровый номер: 27:18:0000011:4806;</p> <p>- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 31,8 кв. м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58, кадастровый номер: 27:18:0000011:1173;</p> <p>- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,1 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40, кадастровый номер: 27:18:0000009:6311</p>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<p>- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 43,8 кв. м, этаж 03, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66, кадастровый номер: 27:18:0000011:4806;</p> <p>- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 31,8 кв. м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58, кадастровый номер: 27:18:0000011:1173;</p> <p>- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,1 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40, кадастровый номер: 27:18:0000009:6311</p>
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: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-43596787 от 12.02.2024 г.; кадастровый паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв. 66 от 17.10.1984 г.; выписка из ЕГРН № № КУВИ-001/2024-43578981 от 12.02.2024 г.; https://dom.mingkh.ru/habarovskiy-kray/amursk/394101 ; выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-46211803 от 14.02.2024 г.; технический паспорт квартиры №40 в доме №16 по пр. Октябрьскому от 19.07.2002 г.
Существующие имущественные права на объект оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют
Обладатели оцениваемых прав	<p><u>Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66:</u> Леонтьев Михаил Олегович, 17.10.1991, гор. Амурск Хабаровского края, РФ, Паспорт гражданина РФ серия 08 11 №026999, выдан 22.11.2011</p> <p><u>Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58:</u> Общая долевая собственность, ½: Корнева Галина Евгеньевна, 16.01.1983, гор. Амурск Хабаровского кр., РФ Паспорт гражданина РФ серия 0804 №076250, выдан 03.09.2003, Общая долевая собственность, ½: Замжицкая Анастасия Валерьевна, 25.02.1990, гор. Амурск Хабаровского края, РФ Паспорт гражданина РФ серия 0809 №899219, выдан 12.03.2010</p> <p><u>Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40:</u> Общая долевая собственность, 2/3: Казак Ирина Александровна, 09.05.1977, г. Амурск Хабаровский край, РФ, СНИЛС 036-202-090 03, Паспорт гражданина РФ серия 08 23 №857103, выдан 20.04.2023 Общая долевая собственность, 1/3: Казак Нина Михайловна, 16.07.1953, пос. Брянта Зейского р-на Амурской обл., РФ, СНИЛС 036-104-840 19, Паспорт гражданина РФ серия 08 01 №298837, выдан 15.10.2001</p>
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»

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

Положение	Значение
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости:	1)предполагается сделка с объектом оценки; 2)участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3)дата оценки - 19 февраля 2024 г.; 4)предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5)характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS)).
Дата оценки	19 февраля 2024 г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки	Осмотр не проводился, фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком. Учитывая местонахождение Оценщика на существенном удалении от местонахождения Объекта оценки, осмотр Объекта оценки Оценщиком не проводился. Количественные и качественные характеристики объекта оценки были установлены по представленным документам на объекты оценки, фотографиям, выполненным Заказчиком, данным Росреестра, а также на основании данных ресурса Яндекс.Карты.
Период (срок) проведения работ по оценке	15.02.2024 г. – 19.02.2024 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету)	-Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-43596787 от 12.02.2024 г. -кадастровый паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв. 66 от 17.10.1984 г. -выписка из ЕГРН № № КУВИ-001/2024-43578981 от 12.02.2024 г. - https://dom.mingkh.ru/habarovskiy-kray/amursk/394101 -выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-46211803 от 14.02.2024 г. -технический паспорт квартиры №40 в доме №16 по пр. Октябрьскому от 19.07.2002 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе ГЛАВА 4.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ**Таблица 6. Сведения о Заказчике, юридическом лице**

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

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

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

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

Наименование	Значение
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 922/2510654198 от 19.12.2023 г., срок действия с 31.12.2023 г. по 30.12.2024 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 № 433-182315/23; Страховая сумма 10 000 000,00 (десять миллионов) рублей; Срок действия с «19» декабря 2023 года по «18» декабря 2024 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. 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.
13. 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.
14. 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).
15. 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.

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

17. Осмотр не проводился, фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком. Учитывая местонахождение Оценщика на существенном удалении от местонахождения Объекта оценки, осмотр Объекта оценки Оценщиком не проводился. Количественные и качественные характеристики объекта оценки были установлены по представленным документам на объекты оценки, фотографиям, выполненным Заказчиком, данным Росреестра, а также на основании данных ресурса Яндекс.Карты. Поэтому в своих расчетах Оценщик будет исходить из допущения, что факт отсутствия осмотра существенно не повлияет на результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки.

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

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

20. 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 Оценка использовал информацию, содержащую количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленную Заказчиком, таблица ниже.

Таблица 10. Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование, вид документа	Реквизиты документа
1	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-43596787	Копия документа от 12.02.2024 г.
2	Кадастровый паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв. 66	Копия документа от 17.10.1984 г.
3	Выписка из ЕГРН № № КУВИ-001/2024-43578981	Копия документа от 12.02.2024 г.
4	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-46211803	Копия документа от 14.02.2024 г.
5	Технический паспорт квартиры №40 в доме №16 по пр. Октябрьскому	Копия документа от 19.07.2002 г.

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

7.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 11. Количественные характеристики квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	1972
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	5 (Пять)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	Нет данных
Износ здания, определенный Оценка методом срока жизни, ³ %	(2024-1972)/ 125 = 41,6%
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 двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	43,8
Этаж	3/5
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: пр. Победы, пр. Мира

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

$$Иф = \frac{ЭВ}{ТС} \times 100\%$$

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
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Требуется косметического ремонта
Кадастровый номер	27:18:0000011:4806
Кадастровая стоимость, руб.	658 648,63
Собственник Объекта оценки	Леонтьев Михаил Олегович, 17.10.1991, гор. Амурск Хабаровского края, РФ, СНИЛС 135-762-033 56 Паспорт гражданина РФ серия 08 11 №026999, выдан 22.11.2011, Отделением УФМС России по Хабаровскому краю в Амурском районе
Вид права	Собственность № 27-27-05/411/2014-543 от 20.05.2014 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано. Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют.

Источник информации: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-43596787 от 12.02.2024 г., кадастровый паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв. 66 от 17.10.1984 г.

Таблица 12. Количественные характеристики квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	1965
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	5 (Пять)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	Нет данных
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ⁴ %	(2024-1965)/ 125 = 47,2%
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	31,8
Этаж	5/5
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: пр. Победы, пр. Комсомольский
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Кадастровый номер	27:18:0000011:1173
Кадастровая стоимость, руб.	478 196,95
Собственник Объекта оценки	Общая долевая собственность, ½: Корнева Галина Евгеньевна, 16.01.1983, гор. Амурск Хабаровского кр., РФ Паспорт гражданина РФ серия 0804 №076250, выдан 03.09.2003, Амурским ГОВД Хабаровского края 682645, край. Хабаровский, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 50 Общая долевая собственность, ½: Замжицкая Анастасия Валерьевна, 25.02.1990, гор. Амурск Хабаровского края, РФ Паспорт гражданина РФ серия 0809 №899219, выдан 12.03.2010, Отделением УФМС России по Хабаровскому краю в Амурском районе 682644, Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д. 5, кв. 58
Вид права	Общая долевая собственность, ½ №27:18:0000011:1173-27/020/2022-3 от 24.11.2022 г. Общая долевая собственность, ½ №27:18:0000011:1173-27/022/2022-2 от 20.04.2022 г.
Сведения об обременениях,	Не зарегистрировано. Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки

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:

$$ИФ = \frac{ЭВ}{ТС} \times 100\%$$

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
связанных с объектом оценки	отсутствуют.

Источник информации: Выписка из ЕГРН № № КУВИ-001/2024-43578981 от 12.02.2024 г., <https://dom.mingkh.ru/habarovskiy-kray/amursk/394101>

Таблица 13. Количественные характеристики квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	1979
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	5 (Пять)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	26%
Износ здания, определенный оценщиком методом срока жизни, ⁵ %	(2024-1979)/ 125 = 36%
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Жилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – жилая. Фасад здания в хорошем состоянии, без видимых повреждений.
Вход в жилое помещение	Со двора
Состояние входной группы	Хорошее, ремонт не требуется
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	44,1
Этаж	4/5
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: пр. Октябрьский
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Требует косметического ремонта
Кадастровый номер	27:18:0000009:6311
Кадастровая стоимость, руб.	663 159,92
Собственник Объекта оценки	Общая долевая собственность, 2/3: Казак Ирина Александровна, 09.05.1977, г. Амурск Хабаровский край, РФ, СНИЛС 036-202-090 03, Паспорт гражданина РФ серия 08 23 №857103, выдан 20.04.2023, УМВД России по Хабаровскому краю Общая долевая собственность, 1/3: Казак Нина Михайловна, 16.07.1953, пос. Брянта Зейского р-на Амурской обл., РФ, СНИЛС 036-104-840 19, Паспорт гражданина РФ серия 08 01 №298837, выдан 15.10.2001, Амурским ГОВД Хабаровского края
Вид права	Общая долевая собственность, 2/3 №27:18:0000009:6311-27/022/2023-4 от 29.08.2023 г. Общая долевая собственность, 1/3 №27:18:0000009:6311-27/022/2023-2 от 28.08.2023 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано. Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют.

Источник информации: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-46211803 от 14.02.2024 г., технический паспорт квартиры №40 в доме №16 по пр. Октябрьскому от 19.07.2002 г.

7.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Амурск — город в России, административный центр Амурского района Хабаровского края.

Город расположен на северо-востоке Среднеамурской низменности, на левом берегу Амура, точнее, на пересечении его левобережных протоков Старого Амура, Падалинской, Галбона и Сандинской, в 328 км к северу от Хабаровска, в 45 км к югу от Комсомольска-на-Амуре. Фактически его промышленный спутник. Город вытянут вдоль Сандинской протоки на 14 км и состоит из двух почти равных районов.

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

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

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

Сопки (холмы) и надпойменные террасы в городской черте Амурска покрыты лиственнично-берёзовыми лесами, в состав которых входят ольха пушистая, багульник болотный и неназванный вид рододендрона. На некоторых склонах встречаются рощи дуба монгольского. Для окрестностей Амурска приводятся также ель аянская, пихта белокорая, липа Таке, вяз японский, ясень маньчжурский и клён зеленокорый.

В 1958 году началось строительство палаточного городка первостроителей в селе Падали-Восточное (первоначальное название Амурска), в которое прибывала молодёжь по путёвкам Хабаровского краевого комитета ВЛКСМ на строительство Комсомольского целлюлозно-картонного комбината.

В сентябре 1960 года ЦК ВЛКСМ объявил строительство Амурского целлюлозно-картонного комбината и Амурска Всесоюзной ударной комсомольской стройкой. В 1962 году посёлок Амурск становится районным центром. В 1973 году Указом Президиума Верховного Совета РСФСР рабочий посёлок Амурск преобразован в город краевого подчинения. В 1983 году заработала мебельная фабрика Амурского лесопромышленного комбината. В начале 1990-х годов комбинат стал именоваться «Амурский мебельно-деревообрабатывающий комбинат».

Экономика

- Амурский гидрометаллургический комбинат (ООО «АГМК»), принадлежащий компании «Полиметалл», основная задача — дальнейшая переработка по автоклавной технологии флотационных концентратов месторождений Албазино района имени Полины Осипенко и Майское для получения золота.
- Завод по изготовлению патронов «Вымпел».
- Завод по производству лущёного шпона, под управлением одного из предприятий лесопромышленного холдинга RFP Group, ООО «Амурская лесопромышленная компания».

Электрическую и тепловую энергию для города вырабатывает Амурская ТЭЦ.

Город Амурск приравнен к районам Крайнего Севера, хотя и лежит на широте Киева. Город расположен в умеренном поясе. Климат континентальный с очертаниями муссонного. Зима холодная и даже суровая, с невысоким снежным покровом, обычно не превышающим полуметра. Лето очень тёплое (в июне даже жаркое) и достаточно дождливое.

Население: 37 932 чел. (2023 г.)⁶

Таблица 14. Характеристика местоположения Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Адрес местоположения	пр. Победы, д.11, кв.66; пр. Комсомольский, д.5, кв.58; пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40
Край	Хабаровский
Район	2-ой район, 2-ой район, 5-ый район
Город	Амурск
улица	пр. Победы, пр. Комсомольский, пр. Октябрьский
Окружающая застройка	Жилые дома
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: пр. Победы, пр. Комсомольский, пр. Октябрьский
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

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

7.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

Таблица 15. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома) Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11

Наименование	Характеристика
Стены наружные	Ж/б панели
Перегородки	Нет данных
Перекрытия	Ж/бетонные плиты
Фундамент	Бетонные блоки
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

⁶<https://ru.wikipedia.org/wiki/Амурск>

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

Источник информации: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-43596787 от 12.02.2024 г., кадастровый паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв. 66 от 17.10.1984 г.

Таблица 16. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66)

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Россия, Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66
Первичный объект недвижимости	5-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	43,8
Этаж	3/5
Наличие балкон/лоджия	Балкон застекленный
Площадь кухни, кв. м	7
Изолированность комнат	Изолированные
Тип санузла	Раздельный
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: пр. Победы
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Требуется косметического ремонта
Собственник Объекта оценки	Леонтьев Михаил Олегович, 17.10.1991, гор. Амурск Хабаровского края, Российская Федерация, СНИЛС 135-762-033 56 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 08 11 №026999, выдан 22.11.2011, Отделением УФМС России по Хабаровскому краю в Амурском районе
Вид права	Собственность № 27-27-05/411/2014-543 от 20.05.2014 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано. Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют.

Источник информации: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-43596787 от 12.02.2024 г., кадастровый паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв. 66 от 17.10.1984 г.

Таблица 17 . Характеристики (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66)

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м ²	43,8
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	3-ий этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Линолеум
Настенное покрытие	Обои
Потолочное покрытие	Отштукатурены, окрашены
Окна	Пластиковые
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта
Состояние инженерного оборудования	Не требует замены
Наличие перепланировок, несогласованных в установленном порядке	Не выявлено
Наличие перепланировок, согласованных в установленном порядке	Не выявлено

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

Источник информации: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-43596787 от 12.02.2024 г., кадастровый паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв. 66 от 17.10.1984 г.

Рисунок 1. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66

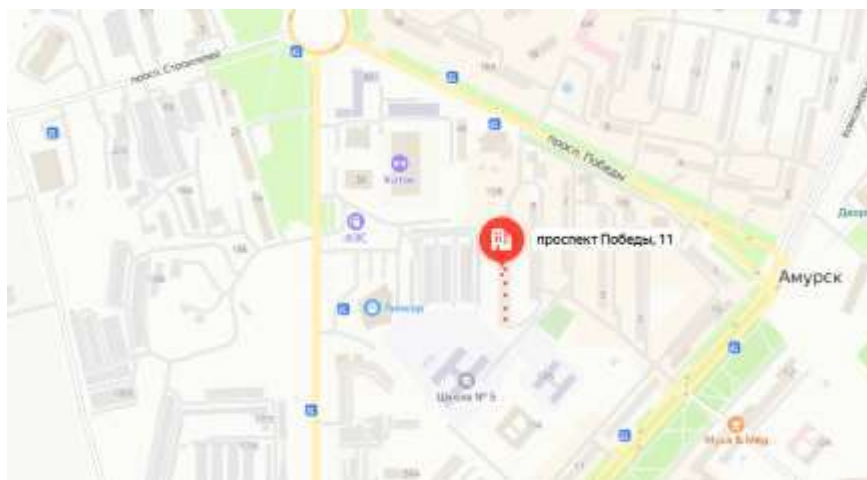


Таблица 18. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома) Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5

Наименование	Характеристика
Стены наружные	Стены панельные
Перегородки	Нет данных
Перекрытия	Перекрытия из сборных и монолитных сплошных плит
Фундамент	Нет данных
Окна	Пластиковые
Вентиляция	Естественная вентиляция
Отопление	Центральное, водяное от городских сетей
Водопровод	Холодная и горячая вода от городских сетей
Канализация	В городской коллектор
Электроснабжение	От городских сетей 220V
Телефон	Есть
Интернет	Есть
Лифт	Нет
Мусоропровод	Нет
Охрана, дополнительные системы безопасности	Нет

Источник информации: Выписка из ЕГРН № № КУВИ-001/2024-43578981 от 12.02.2024 г., <https://dom.mingkh.ru/habarovskiy-kray/amursk/394101>

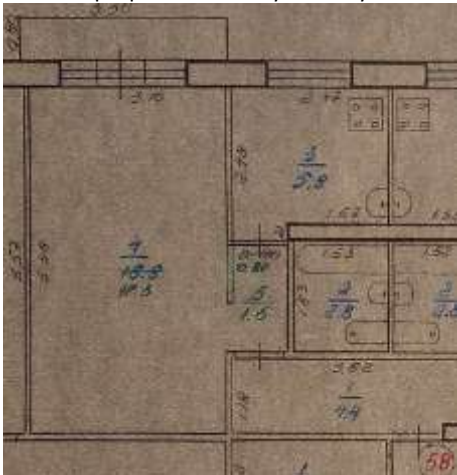
Таблица 19. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58)

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58
Первичный объект недвижимости	5-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая однокомнатная квартира

Наименование	Характеристика
Общая площадь помещений, м ²	31,8
Этаж	5/5
Наличие балкон/лоджия	Балкон незастекленный
Площадь кухни, кв. м	5,8
Изолированность комнат	-
Тип санузла	Совмещенный
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: пр. Комсомольский
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Собственник Объекта оценки	Общая долевая собственность, ½: Корнева Галина Евгеньевна, 16.01.1983, гор. Амурск Хабаровского кр., РФ Паспорт гражданина РФ серия 0804 №076250, выдан 03.09.2003, Амурским ГОВД Хабаровского края 682645, край. Хабаровский, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 50 Общая долевая собственность, ½: Замжицкая Анастасия Валерьевна, 25.02.1990, гор. Амурск Хабаровского края, РФ Паспорт гражданина РФ серия 0809 №899219, выдан 12.03.2010, Отделением УФМС России по Хабаровскому краю в Амурском районе 682644, Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д. 5, кв. 58
Вид права	Общая долевая собственность, ½ №27:18:0000011:1173-27/020/2022-3 от 24.11.2022 г. Общая долевая собственность, ½ №27:18:0000011:1173-27/022/2022-2от 20.04.2022 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано. Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют.

Источник информации: Выписка из ЕГРН № № КУВИ-001/2024-43578981 от 12.02.2024 г., <https://dom.mingkh.ru/habarovskiy-kray/amursk/394101>

Таблица 20 . Характеристики (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58)

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м ²	31,8
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	5-ый этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Линолеум, кафель
Настенное покрытие	Обои
Потолочное покрытие	Отштукатурены, окрашены
Окна	Пластиковые
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Состояние инженерного оборудования	Не требует замены
Наличие перепланировок, несогласованных в установленном порядке	Не выявлено
Наличие перепланировок, согласованных в установленном порядке	Не выявлено
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	План квартиры соответствует плану БТИ 

Источник информации: Выписка из ЕГРН № № КУВИ-001/2024-43578981 от 12.02.2024 г., <https://dom.mingkh.ru/habarovskiy-kray/amursk/394101>

Рисунок 2. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58**Таблица 21. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома) Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16**

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

Источник информации: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-46211803 от 14.02.2024 г., технический паспорт квартиры №40 в доме №16 по пр. Октябрьскому от 19.07.2002 г.

Таблица 22. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40)

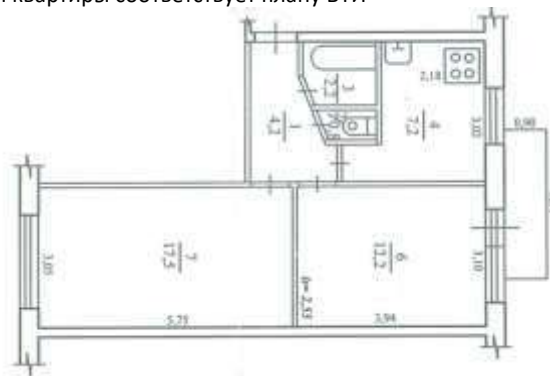
Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40
Первичный объект недвижимости	5-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	44,1
Этаж	4/5
Наличие балкон/лоджия	Балкон застекленный
Площадь кухни, кв. м	7,2
Изолированность комнат	Изолированные
Тип санузла	Раздельный
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: пр. Комсомольский
Социальная инфраструктура	В пешеходной доступности расположены школы, детские сады, магазины
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Требуется косметического ремонта
Собственник Объекта оценки	Общая долевая собственность, 2/3: Казак Ирина Александровна, 09.05.1977, г. Амурск Хабаровский край, РФ, СНИЛС 036-202-090 03, Паспорт гражданина РФ серия 08 23 №857103, выдан 20.04.2023, УМВД России по Хабаровскому краю Общая долевая собственность, 1/3: Казак Нина Михайловна, 16.07.1953, пос. Брянта Зейского р-на Амурской обл., РФ, СНИЛС 036-104-840 19, Паспорт гражданина РФ серия 08 01 №298837, выдан 15.10.2001, Амурским ГОВД Хабаровского края

Наименование	Характеристика
Вид права	Общая долевая собственность, 2/3 №27:18:0000009:6311-27/022/2023-4 от 29.08.2023 г. Общая долевая собственность, 1/3 №27:18:0000009:6311-27/022/2023-2 от 28.08.2023 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано. Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют.

Источник информации: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-46211803 от 14.02.2024 г., технический паспорт квартиры №40 в доме №16 по пр. Октябрьскому от 19.07.2002 г.

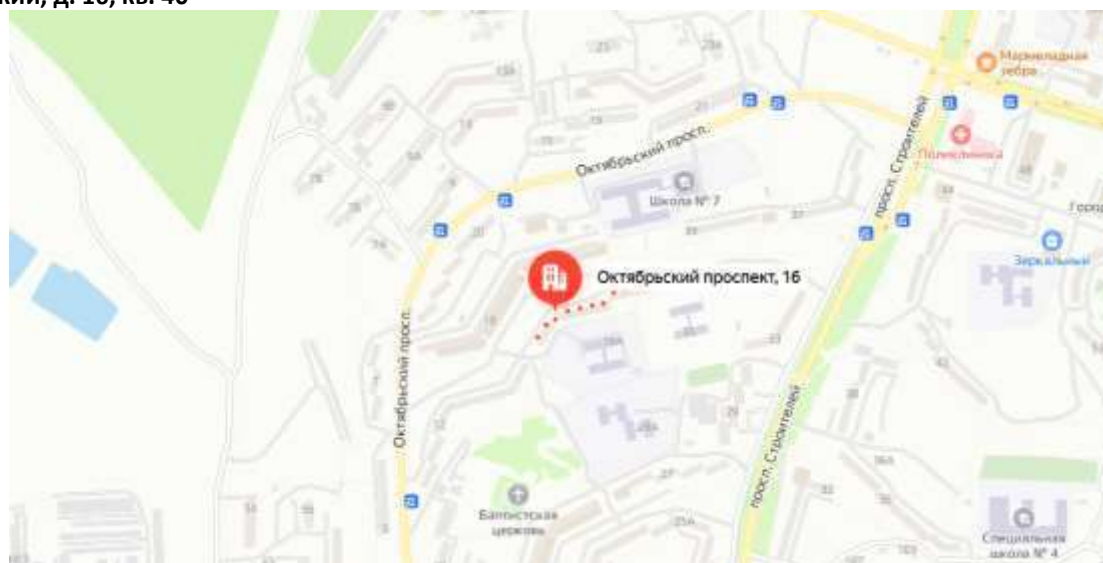
Таблица 23 . Характеристики (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40)

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м ²	44,1
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	4-ый этаж
Ориентация окон	В тихий двор
Напольное покрытие	Линолеум, кафель
Настенное покрытие	Обои
Потолочное покрытие	Отштукатурены, окрашены
Окна	Пластиковые
Состояние отделки	Требует косметического ремонта
Состояние инженерного оборудования	Не требует замены
Наличие перепланировок, несогласованных в установленном порядке	Не выявлено
Наличие перепланировок, согласованных в установленном порядке	Не выявлено
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	План квартиры соответствует плану БТИ



Источник информации: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-46211803 от 14.02.2024 г., технический паспорт квартиры №40 в доме №16 по пр. Октябрьскому от 19.07.2002 г.

Рисунок 3. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40



7.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Таблица 24. Анализ прав на квартиру, расположенную по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 43,8 кв. м, этаж 03, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66, кадастровый номер: 27:18:0000011:4806	Собственность № 27-27-05/411/2014-543 от 20.05.2014 г.	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-43596787 от 12.02.2024 г.
Субъект права на Объект оценки	Леонтьев Михаил Олегович, 17.10.1991, гор. Амурск Хабаровского края, РФ СНИЛС 135-762-033 56 Паспорт гражданина РФ серия 08 11 №026999, выдан 22.11.2011, Отделением УФМС России по Хабаровскому краю в Амурском районе		
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	АО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Наличие обременений	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют.		

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

Таблица 25. Анализ прав на квартиру, расположенную по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 31,8 кв. м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58, кадастровый номер: 27:18:0000011:1173	Общая долевая собственность, $\frac{1}{2}$ №27:18:0000011:1173-27/020/2022-3 от 24.11.2022 г. Общая долевая собственность, $\frac{1}{2}$ №27:18:0000011:1173-27/022/2022-2 от 20.04.2022 г.	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-43578981 от 12.02.2024 г.
Субъект права на Объект оценки	Общая долевая собственность, $\frac{1}{2}$: Корнева Галина Евгеньевна, 16.01.1983, гор. Амурск Хабаровского кр., РФ Паспорт гражданина РФ серия 0804 №076250, выдан 03.09.2003, Амурским ГОВД Хабаровского края, 682645, край. Хабаровский, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 50 Общая долевая собственность, $\frac{1}{2}$: Замжицкая Анастасия Валерьевна, 25.02.1990, гор. Амурск Хабаровского края, РФ Паспорт гражданина РФ серия 0809 №899219, выдан 12.03.2010, Отделением УФМС России по Хабаровскому краю в Амурском районе 682644, Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д. 5, кв. 58		
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	АО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Наличие обременений	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют.		

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

Таблица 26. Анализ прав на квартиру, расположенную по адресу Хабаровский край, г. Амурск, Октябрьский, д. 16, кв. 40

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,1 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40, кадастровый номер: 27:18:0000009:6311	Общая долевая собственность, $\frac{2}{3}$ №27:18:0000009:6311-27/022/2023-4 от 29.08.2023 г. Общая долевая собственность, $\frac{1}{3}$ №27:18:0000009:6311-27/022/2023-2 от 28.08.2023 г.	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-46211803 от 14.02.2024 г.
Субъект права на Объект оценки	Общая долевая собственность, $\frac{2}{3}$: Казак Ирина Александровна, 09.05.1977, г. Амурск Хабаровский край, РФ, СНИЛС 036-202-090 03, Паспорт гражданина РФ серия 08 23 №857103, выдан 20.04.2023, УМВД России по Хабаровскому краю Общая долевая собственность, $\frac{1}{3}$: Казак Нина Михайловна, 16.07.1953, пос. Брянта Зейского р-на Амурской обл., РФ, СНИЛС 036-104-840 19, Паспорт гражданина РФ серия 08 01 №298837, выдан 15.10.2001, Амурским ГОВД Хабаровского края		
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	АО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Наличие обременений	Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют.		

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 27. Фотографии квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66



Фото 1. Кухня



Фото 2. Кухня



Фото 3. Санузел



Фото 4. Ванная



Фото 5. Входная дверь



Фото 6. Коридор



Фото 7. Жилая комната



Фото 8. Жилая комната



Фото 9. Жилая комната

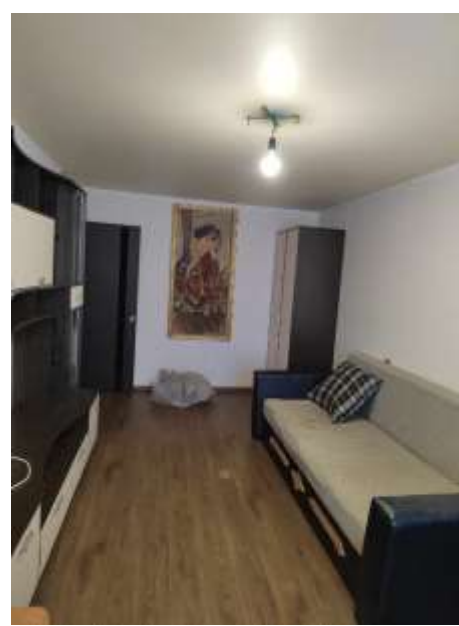


Фото 10. Жилая комната



Фото 11. Коридор



Фото 12. Вид дома

Таблица 28. Фотографии квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58



Фото 1. Кухня



Фото 2. Кухня



Фото 3. Санузел



Фото 4. Санузел



Фото 5. Балкон



Фото 6. Балкон



Фото 7. Жилая комната



Фото 8. Жилая комната



Фото 9. Жилая комната

Таблица 21. Фотографии квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, Октябрьский, д. 16, кв. 40



Фото 1. Кухня



Фото 2. Кухня



Фото 3. Санузел



Фото 4. Ванная



Фото 5. Коридор, входная дверь



Фото 6. Жилая комната



Фото 7. Жилая комната



Фото 8. Жилая комната



Фото 9. Жилая комната



Фото 10. Балкон



Фото 11. Балкон



Фото 12. Вид дома

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 29. Макроэкономические показатели

Макроэкономические показатели	2022	2023	Дек. 2022	Дек. 2023
Рост потребительских цен, %	11,9	7,4	0,8	0,7
Рост цен производителей, %	-3,3	23,0 ²	-0,4 ²	-0,1 ²
Рост денежной базы, %	13,1	12,6	5,0	2,2
Индекс реального курса рубля к доллару США, %	18,7	-25,1	-5,8	0,7
Индекс реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	24,7	-24,5	-8,5	-0,5

Показатель	2022	2023	Дек. 2022	Дек. 2023
Темп роста ВВП, в % к соответствующему периоду предыдущего года	-2,1	3,3 ²	-4,0 ²	4,4 ²
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	76,1	63,0	50,5	64,2
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	67,5	84,7	65,3	90,8

Показатель	Янв.-ноя. 2023 в % к янв.-ноя. 2022	Ноя. 2023 в % к ноя. 2022	Ноя. 2023 в % к окт. 2023
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	105,1	104,8	95,1
Индекс промышленного производства	103,6	104,3	101,1

Основные показатели федерального бюджета, млрд. руб.	2022	Закон о бюджете 2023	2023 ⁴	Дек. 2023 ⁴
Доходы	27 825	26 130	29 123	3 160
в т.ч. нефтегазовые доходы	11 586	8 939	8 822	650
Расходы	31 131	29 056	32 364	5 523
Профицит (+)/ дефицит (-)	-3 306	-2 925	-3 241	-2 363
Нефтегазовый профицит(+)/дефицит (-)	-14 892	-11 864	-12 063	-3 013

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

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

³ В узком определении.

⁴ Оценка.

О текущей ситуации в российской экономике⁸

По первой оценке Росстата, рост ВВП по итогам 2023 года составил +3,6% г/г, что выше большинства ожиданий. К уровню двухлетней давности показатель вырос на +2,3%. Рост экономики в 2023 году оказался самым высоким за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.).

Промышленное производство по итогам 2023 года выросло на +3,5% г/г, а к уровню двухлетней давности – на +4,2%. Основной положительный вклад по итогам 2023 года дал прирост выпуска обрабатывающей промышленности, который достиг +7,5% г/г, что также выше большинства ожиданий. К уровню 2021 года рост составил +7,8%. При этом «закрыли» год в плюсе практически все отрасли. Динамика производства добывающей промышленности по итогам 2023 года составила -1,3% г/г. К уровню двухлетней давности – +0,2%. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего прошедшего года.

Объем строительных работ в 2023 году вырос на +7,9% г/г, несмотря на высокую строительную активность и годом ранее (+7,5% г/г по итогам 2022 г.). В результате к уровню двухлетней давности показатель увеличился на +16,0%.

Выпуск продукции сельского хозяйства в 2023 году практически не изменился (-0,3% г/г), несмотря на рекордный урожай в 2022 году. При этом рост к уровню двухлетней давности достиг +11,0%. По

⁷<http://www.eeg.ru/>

⁸https://www.economy.gov.ru/material/file/a30ffe689e1cd3fa8f083b2d7aa36cb1/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2023_goda.pdf

предварительным данным Росстата, в 2023 году производство мяса выросло на +2,0% г/г (к 2021 г. рост на +5,1%), молока – на +2,5% г/г (к 2021 г. рост на +4,6%), яиц – на +1,2% г/г (к 2021 г. рост на +3,9%).

В 2023 году грузооборот транспорта составил -0,6% г/г, к уровню двухлетней давности -2,9%. Но без учёта трубопроводного транспорта в прошедшем году грузооборот вырос на +1,9% г/г (к уровню 2021 г. рост на +2,1%), прежде всего, за счёт увеличения грузооборота на автомобильном и морском транспорте. Грузооборот на железнодорожном транспорте сохранился на уровне предыдущего года.

Начиная со 2 квартала 2023 года, потребительская активность населения постепенно восстанавливалась и по итогам года продемонстрировала уверенный рост. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в 2023 году был на +6,0% г/г выше уровня прошлого года (+2,5% к уровню 2021 г.). Оборот розничной торговли по итогам 2023 года увеличился на +6,4% г/г в реальном выражении (-0,5% к уровню 2021 г.). Рост в непродовольственном сегменте составил +9,5% г/г, в продовольственном +3,3% г/г. Платные услуги населению в 2023 году продемонстрировали рост на +4,4% г/г, а к уровню 2021 года увеличение на +9,6%. Наибольший рост показали курьерские услуги – +37,2% г/г, электронные услуги (включая платные подписки на онлайн кинотеатры и игровые сервисы) – +18,1% г/г, услуги в области культуры – +15,6% г/г, транспортные и туристские услуги – +10,5% г/г и +9,0% г/г соответственно. Оборот общественного питания по итогам 2023 года увеличился на +12,3% г/г. К уровню двухлетней давности превышение составило +20,8%.

Инфляция по итогам 2023 года составила 7,4%. По состоянию на 5 февраля 2024 года инфляция год к году замедлилась до 7,27% г/г. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в 2023 году составил +2,8%, а в целом по промышленности – +4,0%.

Рынок труда в целом показал свою гибкость и устойчивость в прошедшем году. Уровень безработицы по итогам 2023 года составил 3,2%. На конец года безработица была 3,0% от рабочей силы, а на минимуме опускалась до 2,9% (октябрь и ноябрь 2023 г.). За 11 месяцев 2023 года (по последней оперативной информации) номинальная заработная плата увеличилась на +13,8% г/г и составила 70 969 рублей, в реальном выражении рост на +7,6% г/г. Реальные денежные доходы по итогам 2023 года выросли на +4,6% г/г. Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли оплата труда наёмных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счёт социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г).

Таблица 30. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность														
ВВП	3,6	5,1	4,6	4,5	6,3	5,5	4,9	-1,8	-1,2	-1,8	-3,5	-3,5	3,9	5,9
Сельское хозяйство	-0,3	-5,7	5,5	-26,0	4,0	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	7,9	6,6	8,7	7,5	2,7	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,5	5,1	7,0
Оптовая торговля	10,9	19,8	14,7	19,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	6,0	9,6	9,0	9,0	10,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	6,4	11,1	10,2	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	-4,4	4,9	-4,7	4,5	5,6	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,3	9,4	10,2	8,8	9,5	8,9	18,4	12,2	7,6	10,6	8,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-0,6	1,0	-0,5	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	1,9	0,0	-3,7	1,0	2,6	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	13,3	12,6	0,7	6,7	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,5	4,1	2,7	4,5	8,3	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-0,7	-1,1	-0,7	-0,3	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1	4,2
Обрабатывающие производства	7,5	7,8	5,1	8,9	10,0	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4	7,4
Инфляция														
Индекс потребительских цен	7,4	7,3	7,4 / 7,3 ¹	7,5	6,7	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей														
Промышленность	4,0	20,9	19,2	21,9	21,8	10,4	-6,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	4,2	50,1	40,9	62,3	56,8	23,1	-18,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	2,8	14,5	14,9	15,1	13,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,8	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	7,6 ¹	-	-	7,2	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата рублей	70 989 ¹	-	-	73 383	73 830	70 639	73 534	66 778	85 338	71 377	61 385	63 784	60 101	57 244
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,8 ¹	-	-	15,2	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,5	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,5	6,8	-	-	-	3,7 ²	5,0 ²	2,9 ²	-0,6 ²	1,1 ²	-3,6 ²	-1,8 ²	2,0 ²	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	5,4	8,0	-	-	-	3,3 ²	5,2 ²	4,4 ²	-1,0 ²	-0,1 ²	-4,2 ²	-0,7 ²	1,4 ²	3,3
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	1,8	2,2	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,4	76,5	76,3	76,3	76,4	75,8	75,6	74,8	75,0	75,1	74,8	74,7	75,3
млн чел. (SA)	-	76,0	76,1	75,9	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,7	3,0	2,3	2,7	2,8	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,6	74,1	74,2	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	-	73,8	73,8	73,7	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,6	-19,8	-17,5	-18,8	-23,2	-20,8	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-18,0
млн чел.	2,4	2,2	2,3	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	-	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	61,0	61,0	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	3,2	2,9	3,0	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	-	2,9	2,9	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник информации: Росстат, расчеты МЭР РФ

¹ Уточнение данных за 2022 г.

² В декабре / по состоянию на 5 февраля 2024 г.

³ Январь–ноябрь 2023 г.

⁴ Уточнение данных за 2022 г. и 2023 г.

Динамика промышленного производства⁹

Промышленное производство по итогам 2023 г. выросло на +3,5% г/г, а к уровню двухлетней давности – на +4,2%. Это один из самых высоких результатов за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.). Данный результат подтверждает не только успешное завершение адаптации предприятий к сложившимся внешнеэкономическим условиям, но и наличие ресурсов для дальнейшего развития.

Основной положительный вклад по итогам 2023 г. дал прирост выпуска обрабатывающей промышленности, который достиг +7,5% г/г, что выше большинства ожиданий. К уровню 2021 г. рост составил +7,8%. При этом «закрыли» год в плюс практически все отрасли. Более высокими темпами росли отрасли, ориентированные на внутренний спрос – по итогам 2023 г. они показали рост на +9,2% г/г. Однако экспортно ориентированные отрасли также показывали положительные темпы – прирост выпуска на +3,2% г/г.

В отраслевом плане итоги 2023 г. следующие.

Так, машиностроительный комплекс показал рекордные темпы в +21,1% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +3,4 п.п.). К уровню двухлетней давности также существенное увеличение выпуска – +14,0%. Рост обеспечивался высокой динамикой всех подотраслей: производство компьютерного и электронного оборудования (+32,8% г/г), прочих транспортных средств (+25,5% г/г),

⁹https://www.economy.gov.ru/material/file/fb0c841a059708b397b444a18ee41ffb/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_itogi_2023_goda.pdf

электрооборудования (+19,0% г/г), автопроизводство (+13,6% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+4,5% г/г).

Динамика металлургического комплекса в 2023 г. составила +9,3% г/г, а к уровню 2021 г. +12,2% (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +1,9 п.п.). Как и по промышленности в целом, это наибольшие темпы роста за более чем 10 лет.

По итогам года рост химической промышленности составил +5,0% г/г, к уровню 2021 г. – +4,7% (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +0,5 п.п.). Все подотрасли комплекса завершили год в положительной области. Наибольший вклад в рост за счёт увеличения темпов производства химических веществ и продуктов (+4,6% г/г).

Нефтеперерабатывающий комплекс по итогам 2023 г. продемонстрировал рост +2,6% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +0,6 п.п.). При этом комплекс смог компенсировать отрицательные темпы 2022 г. и показать превышение выпуска к уровню двухлетней давности на +2,0%.

Высокие темпы роста по итогам года показала пищевая промышленность – +4,6% г/г. Вклад в рост обрабатывающих производств в целом один самых высоких среди отраслей (+0,7 п.п.). Производство пищевых продуктов – +5,9% г/г, напитков – +1,4% г/г. К уровню двухлетней давности превышение по комплексу составило +6,3%. Отдельно стоит отметить, что пищевая промышленность демонстрировала положительные темпы роста выпуска в годовом выражении на протяжении всех 12 месяцев 2023 г.

Динамика производства добывающей промышленности по итогам 2023 г. составила -1,3% г/г. К уровню двухлетней давности – +0,2%. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего прошедшего года. При этом положительные темпы роста наблюдались в добыче угля (+1,1% г/г) и предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых (+1,0% г/г).

Таблица 31. Показатели промышленного производства, в % к АППГ¹⁰

в % к соответствующему периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	3,8	4,1	2,7	4,8	6,3	6,4	6,7	-1,4	8,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3	6,3
Добывающая промышленность	-1,3	-0,7	-1,1	-0,7	-0,9	-1,3	0,6	-3,6	1,6	-1,6	0,6	-0,3	6,1	4,2
добыча угля	1,1	-2,9	-6,5	-4,0	2,2	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	9,0
добыча сырой нефти и природного газа	-	-	-	-	-	-	-	-	1,0	-1,8	0,0	-1,8	8,0	2,6
добыча металлических руд	-2,1	-1,0	-3,8	-0,9	-0,4	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,7	-3,4	-14,5	26,0	-15,9	-0,3	-0,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5	15,3
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,0	5,5	11,3	-1,8	5,6	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,8	5,4	5,7	15,9	9,0
Обрабатывающая промышленность	7,5	7,8	5,1	8,9	10,0	10,8	10,5	6,6	8,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4	7,4
пищевая промышленность	4,6	3,1	1,9	3,1	4,1	6,3	6,7	4,6	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.														
пищевые продукты	6,9	4,8	4,4	4,3	5,6	6,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	3,1	4,2
напитки	1,4	2,8	-0,3	3,6	4,5	-2,9	3,4	2,9	6,7	3,0	0,5	6,3	12,3	7,8
сдобные изделия	-19,2	-21,4	-23,4	-23,2	-26,1	-11,8	-14,9	-6,1	-6,8	0,9	-6,6	-22,8	-4,4	2,3
текстильная промышленность	4,3	4,4	3,0	5,0	4,5	6,8	5,4	6,8	4,5	7,8	5,0	-0,3	5,8	11,6
в т.ч.														
текстильные изделия	0,0	3,8	8,3	5,9	3,5	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,3	15,1
одежда	4,1	-0,7	-0,2	-1,9	-1,0	6,9	8,4	-3,2	9,1	17,3	12,2	0,8	8,4	7,4
одежда и изделия из нее	12,3	36,1	6,4	20,5	22,1	13,8	13,8	-4,9	7,2	4,0	7,2	5,5	13,5	16,7
леснообрабатывающий комплекс	-6,4	7,2	9,4	6,1	6,2	3,9	-1,2	-10,3	-2,8	-8,3	-8,6	-1,3	8,7	10,8
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	-0,2	10,3	6,9	11,8	12,4	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7	11,9
бумага и бумажные изделия	-1,4	2,8	0,7	1,9	0,1	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7	10,2
деятельность по сборке мебели и копирование носителей информации	2,6	13,4	25,4	4,8	9,8	8,9	-9,6	-3,0	13,5	9,6	7,7	21,2	-21,3	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	2,6	-1,0	-1,8	0,3	-1,8	6,8	8,3	2,8	-6,8	-0,2	0,7	-6,6	2,8	3,6
химическая промышленность	6,0	6,4	7,3	16,0	11,1	9,6	7,6	-4,9	-6,3	-4,8	-1,2	0,7	6,3	8,7
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	4,6	7,4	6,1	8,3	10,0	7,6	6,1	-3,6	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские аппараты	1,9	16,3	13,6	26,2	13,8	7,9	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
пластиковые и пластмассовые изделия	9,2	10,8	7,1	9,4	13,3	16,0	12,0	-1,6	0,2	-1,9	-0,0	-2,8	9,0	10,6
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	2,6	5,2	3,3	6,5	5,1	4,9	4,0	-6,6	3,9	-3,3	1,3	5,7	16,7	9,3
Металлургический комплекс	9,3	6,5	2,8	7,1	10,9	10,4	14,9	6,6	2,7	-1,3	4,8	-2,6	6,4	4,1
в т.ч.														
металлургия	3,3	2,0	-0,5	5,1	1,4	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0	1,7
готовые металлургические изделия	27,8	20,3	13,1	13,4	40,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8	11,6
Машиностроительный комплекс	21,1	22,4	9,6	29,1	28,2	36,5	32,6	3,8	-6,9	-6,9	-9,9	-8,9	3,6	11,8
в т.ч.														
автомобили, электроника, оптика	22,8	30,5	24,0	39,4	31,4	41,6	36,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7	9,9
электрооборудование	19,0	12,3	-3,4	22,9	25,4	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	4,6	3,9	-3,8	6,5	12,7	12,6	6,8	-6,0	-0,7	-4,2	-0,4	0,6	11,7	11,1
автомобильная промышленность, продукты и инструменты	13,6	37,5	21,4	33,2	41,2	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-52,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	35,5	14,8	3,3	22,3	27,8	40,0	30,3	16,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2	10,5
прочие производства	6,8	7,7	9,1	1,1	12,3	16,4	9,8	-6,0	6,6	-1,7	-6,9	6,9	6,4	4,3
в т.ч.														
изделия	20,7	33,8	27,1	36,0	39,6	35,2	22,7	-6,6	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8	17,7
прочие готовые изделия	6,1	9,3	2,0	8,7	19,6	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,3	0,8	14,3	8,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,3	1,7	0,3	-7,9	5,1	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7	3,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,2	0,6	1,6	-0,7	1,9	0,4	0,1	-0,4	0,6	6,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-2,6	2,7	6,4	1,1	1,2	1,6	-3,3	-10,7	-3,2	-6,1	-7,4	-6,0	6,4	12,6

Источник информации: Росстат, расчеты МЭР РФ

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

Инфляция¹¹

По итогам 2023 года потребительская инфляция составила 7,42% к декабрю 2022 года. В ежемесячном

¹⁰ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2022 г. и 2023 г.

¹¹ https://www.economy.gov.ru/material/file/4c5d99cdb8b81a7bd123167b62bb0501/o_tekushchey_cenovoy_situacii_24_yanvarya_2024_goda.pdf

выражении в декабре рост потребительских цен замедлился до 0,73% м/м. В секторе продовольственных товаров рост цен замедлился до 1,49% м/м при снижении темпов роста цен на продукты питания за исключением овощей и фруктов, при этом на плодоовощную продукцию цены изменились на 6,08%. В сегменте непродовольственных товаров инфляция замедлилась до 0,42% на фоне снижения темпов удорожания отечественных легковых автомобилей. В секторе услуг рост цен также замедлился (0,10% м/м) при снижении цен на ряд услуг, связанных с туризмом. На первой неделе 2024 года (за период с 1 по 9 января 2024 г.) на потребительском рынке рост цен замедлился до 0,26%, год к году инфляция составила 7,44%. На отчетной неделе в сегменте продовольственных товаров инфляция составила 0,72% за счет изменения цен на плодоовощную продукцию. На продукты за исключением плодоовощной продукции инфляция составила 0,20% при удешевлении мясопродуктов и сахара. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе инфляция составила 0,11%. В секторе услуг¹² наблюдается дефляция (-0,33%) за счет удешевления авиабилетов на внутренние рейсы.

Потребительская инфляция в декабре 2023 г.

1. Инфляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в декабре 2023 г. замедлилась до 0,73% м/м (в ноябре 2023 г.: 1,11% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,62% м/м SA13. Год к году темпы роста цен снизились до 7,42% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров в декабре рост цен замедлился до 1,49%, с исключением сезонного фактора – до 0,79% м/м SA (1,06 м/м SA месяцем ранее). На плодоовощную продукцию цены изменились на 6,08% м/м. На остальные продукты питания инфляция замедлилась до 0,85% м/м. Замедлился рост цен на мясопродукты, масложировую и молочную продукцию, хлебобулочные изделия, макаронные и крупяные изделия, ускорилось удешевление сахара.

3. В сегменте непродовольственных товаров в декабре 2023 г. рост цен замедлился до 0,42%, с исключением сезонного фактора инфляция составила 0,55% м/м SA. На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции рост цен замедлился до 0,48% м/м. В декабре снизились темпы роста цен на легковые автомобили, строительные материалы, моющие и чистящие средства, одежду и белье. На средства связи, электротовары и другие бытовые приборы фиксируется околонулевой рост цен. На бензин изменение цен составило 0,03%, на дизельное топливо – 0,24%.

4. В секторе услуг в декабре 2023 г. рост цен замедлился до 0,10% м/м, с исключением сезонного фактора – до 0,47% м/м SA. Снизились цены на ряд услуг, связанных с туризмом: зарубежный туризм, экскурсионные услуги, услуги железнодорожного транспорта. Замедлился рост цен на услуги воздушного транспорта, а также бытовые услуги, медицинские услуги и услуги образования.

Потребительская инфляция с 30 января по 5 февраля¹⁴

1. За неделю с 30 января по 5 февраля 2024 г. динамика потребительских цен составила 0,16%, год к году – 7,27% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров цены изменились на 0,26%. На плодоовощную продукцию рост цен составил 1,70%. На остальные продукты питания рост цен замедлился до 0,10%. Продолжили дешеветь яйца и мясо кур, замедлился рост цен на говядину и баранину, масложировую и хлебобулочную продукцию, также снизились цены на сахар.

3. В сегменте непродовольственных товаров сохранились околонулевые темпы роста цен (0,02%). Ускорилось удешевление электроприборов (-0,33%), снизились цены на легковые автомобили (-0,03%). На одежду цены практически не изменились (-0,01%), темпы роста цен на медикаменты снизились (0,34%). На бензин околонулевой рост цен (0,01%), на дизель цены продолжили снижаться (-0,04%).

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг темпы роста цен снизились до 0,18% на фоне замедления удорожания авиабилетов на внутренние рейсы (1,77%). Темпы роста цен на наблюдаемые бытовые услуги также снизились (0,14% после 0,31%).

Мировые рынки

5. В январе индекс продовольственных цен ФАО снизился на 1,0% м/м и на 10,4% г/г (в декабре -1,4% м/м и -10,6% г/г), что было обусловлено сокращением цен на зерновые (-2,2% м/м) и мясо (-1,4% м/м).

Подорожал сахар (+0,8% м/м). Индексы цен на молочную продукцию и растительные масла незначительно скорректировались вверх. В период с 30 января по 5 февраля на мировых рынках продовольствия котировки снизились на 1,6% (-0,9% недель ранее). В годовом выражении в феврале цены на продовольственные товары сократились на -9,8% г/г. Продолжили снижаться котировки на пшеницу в США (-2,5%) и во Франции (-2,7%), сахар-сырец (-1,6%) и белый сахар (-2,4%), соевые бобы (-1,8%) и масло (-1,5%),

¹² Включают туристические, регулируемые и бытовые услуги.

¹³ С устранением сезонности (Seasonally Adjusted).

¹⁴ https://www.economy.gov.ru/material/file/81e1e96548b17bf0b006e18ebc2fa76e/o_tekushchey_cenovoy_situacii_7_fevralya_2024_goda.pdf

а также кукурузу (-1,1%). Сократилась стоимость свинины (-1,9%) после роста недель ранее. Продолжили расти цены на говядину (+0,6%) и пальмовое масло (+0,5%).

6. На мировом рынке удобрений котировки снизились на 2,1% (стабилизация недель ранее) за счет сокращения стоимости смешанных и азотных удобрений (-3,0% и -1,1% соответственно). В годовом выражении в феврале удобрения подорожали на 1,1% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов отсутствовала единая динамика изменения цен. На прошедшей неделе котировки варьировались в диапазоне от -4,9% до +1,1% (от -0,2% до +3,5% недель ранее). Снизилась стоимость железной руды (-4,9%) после роста недель ранее. После стабилизации на прошлой неделе выросли цены на арматуру (+1,1%) и сократились на металлический прокат (-0,8%). Последние две недели котировки на лом черных металлов не изменялись. В годовом выражении в феврале цены на черные металлы сократились на 5,6% г/г.

8. На рынке цветных металлов котировки снизились на 2,9% (+1,4% недель ранее) за счет снижения стоимости алюминия (-2,7%), меди (-3,0%) и никеля (-3,0%). В годовом выражении в феврале цветные металлы подешевели на 17,9% г/г.

Таблица 32. Потребительская инфляция в декабре 2023 г. (РОССТАТ)

	дек.23	ноя.23	окт.23	сен.23	авг.23	2022	2021	2020
Инфляция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,42	7,48	6,69	6,00	5,15	11,94	-8,39	-4,91
в % к предыдущему месяцу	0,73	1,11	0,63	0,87	0,28	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,62	0,87	0,75	1,06	0,88	-	-	-
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,18	7,21	6,00	-4,87	3,58	10,29	10,82	6,69
в % к предыдущему месяцу	1,49	1,56	1,35	0,66	-0,06	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,79	1,06	0,91	1,31	1,23	-	-	-
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,90	5,58	5,08	4,50	3,58	12,70	8,58	-4,79
в % к предыдущему месяцу	-0,42	0,53	-0,55	-1,09	1,14	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,55	0,53	0,48	0,98	1,07	-	-	-
Услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,33	10,42	9,92	9,86	9,54	13,19	-4,98	2,70
в % к предыдущему месяцу	0,10	1,23	0,45	0,61	-0,32	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,47	1,04	0,87	0,82	0,52	-	-	-

Источник информации: РОССТАТ

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

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

- строительстве: объем строительных работ составил 165,9 % к соответствующему периоду 2022 года, жилищное строительство – 133,1 % (введено в эксплуатацию 370,7 тыс. кв. м жилья, в том числе 160,3 тыс. кв. м многоквартирных домов);

- транспортно-логистическом комплексе: грузооборот всех видов транспорта составил 105,4 % за счет переориентации грузовых потоков в восточном направлении;

- торговле: оборот розничной торговли составил 105,0 %, восстановление потребительской активности населения поддерживается высокими темпами объемов розничного кредитования (в 1,6 раза за январь – сентябрь 2023 г.), реализацией отложенного спроса, ростом реальных денежных доходов населения (105,5 % за январь – июнь 2023 г.) и адаптацией населения к новой структуре предложения на товарных рынках. Объем строительных работ в крае за январь – сентябрь 2023 г., по оценке, составил 121,9 млрд. рублей (161,1 %). Основные объемы подрядных работ выполняются в рамках расширения и модернизации железнодорожной инфраструктуры (Восточный полигон, Тихоокеанская железная дорога), строительства порта Эльга, создания горно-обогатительного комбината на месторождении "Малмыжское".

В отраслях промышленного комплекса края ситуация неоднородная. В условиях высокой базы 2022 года по уровню добычи золота складывается отрицательная динамика по добыче металлических руд (85,8 %), в связи с чем в целом в промышленном комплексе края пока сохраняется снижение (94,1 %).

Годовая инфляция в крае в сентябре 2023 г. ускорилась до 105,0 % после 103,4 % в августе 2023 г. (но в целом остается среднероссийского уровня – 106,0 %). Ускорение инфляции отмечено по всем основным компонентам, но в большей степени для продовольственных товаров (105,69 % после 103,65 % в августе 2023 г.).

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

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 33. 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
темпа 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
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					

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
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. долл. 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. силы					
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 первой оценке Росстата, рост ВВП по итогам 2023 года составил +3,6% г/г, что выше большинства ожиданий. К уровню двухлетней давности показатель вырос на +2,3%. Рост экономики в 2023 году оказался самым высоким за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.).
- Промышленное производство по итогам 2023 года выросло на +3,5% г/г, а к уровню двухлетней давности – на +4,2%. Основной положительный вклад по итогам 2023 года дал прирост выпуска обрабатывающей промышленности, который достиг +7,5% г/г.
- Объем строительных работ в 2023 году вырос на +7,9% г/г, несмотря на высокую строительную активность и годом ранее (+7,5% г/г по итогам 2022 г.).
- По итогам января – сентября 2023 г. в Хабаровском крае отмечены положительные темпы роста в:
 - строительстве: объем строительных работ составил 165,9 % к соответствующему периоду 2022 года, жилищное строительство – 133,1 % (введено в эксплуатацию 370,7 тыс. кв. м жилья, в том числе 160,3 тыс. кв. м многоквартирных домов);
 - транспортно-логистическом комплексе: грузооборот всех видов транспорта составил 105,4 % за счет переориентации грузовых потоков в восточном направлении;
 - торговле: оборот розничной торговли составил 105,0 %.

8.2. Анализ рынка объекта оценки

8.2.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

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

4. недвижимость социально-культурного назначения:

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

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

8.2.2. Цены на жильё в Хабаровском крае декабрь 2023 г.¹⁷

За последний месяц 2023 года рынок жилья в Хабаровске сохранил тренд роста. Хотя и незначительно, но квадратный метр в среднем по городу подорожал на 0,36% (456,61 рубля) и составил к новогодним

¹⁷ <https://www.dvnovosti.ru/khab/2024/01/02/164004/>

праздникам 131 013,68 рубля.

Особенно выделяются квартиры новой планировки всех размеров в микрорайонах и жилмассивах ближе к центру города (Вахова–Сысоева, Рабочий городок, Демьяна Бедного), у которых цена за квадратные метры выросла в среднем на 4%, и минимальная цена у трехкомнатных квартир превысила 140 тысяч рублей за «квадрат».

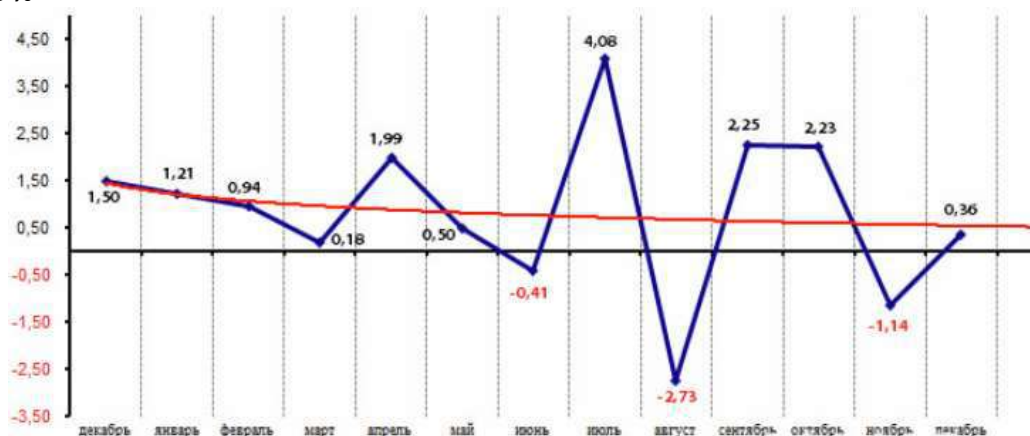
Значительным ростом цен отметились однокомнатные квартиры новой планировки в средней отдаленности (Топографический техникум, Флегонтова, Совхозная). У них цена каждого квадратного метра стала выше на 12% и превысила по итогам месяца 154 тысячи рублей.

У двухкомнатных квартир, которые последнее время набирают популярность у покупателей, «квадраты» подорожали у квартир новой планировки в центре города (11,8%) а ближе к нему у «хрущевок» (5,7%) и в новых домах (4,4%), а также у «брежневков» в средней отдаленности (8,5%).

Трехкомнатные квартиры во всех районах престижности и всех планировок по определению самые дорогие, при этом квадратные метры у них из-за роста средних площадей дорожают не так стремительно, как в других сегментах рынка.

За декабрь в центре был отмечен рост стоимости квадратных метров лишь у трехкомнатных «хрущевков» на символические 0,1%, ближе к центру, где преобладает массовая застройка, у квартир новой планировки цены за «квадраты» выросли на 4,3%. В средней отдаленности цены на квадратные метры у трехкомнатных квартир стали выше только у жилья улучшенной планировки (3,9%).

Таблица 29. Темп изменения стоимости квадратного метра жилья на вторичном рынке Хабаровска 2022-2023 года, в %



По итогам месяца самые дорогие квадратные метры предлагались в сегменте двухкомнатных квартир новой планировки в центре города по средней цене 204 985 рублей.

А рекордная цена 289 тысяч рублей принадлежит двухкомнатной квартире на восьмом этаже 19-этажного дома общей площадью 58,5 квадратных метров на улице Владивостокской 38а.

При этом более значительный рост средней стоимости квадратного метра в городе не произошел благодаря снижению цен на квадратные метры в целом ряде сегментов рынка.

Так у квартир новой планировки всех размеров на окраине наблюдалось снижение цен со средним показателем $-4,6\%$, тоже самое было отмечено у двух и трехкомнатных квартир этой планировки в средней отдаленности ($-6,2\%$) и у трёхкомнатных в центре ($-6,7\%$).

У квартир улучшенной планировки всех размеров цена на «квадраты» упала в центре города ($-3,9\%$) и на окраинах ($-5,6\%$), а у двух- и трёхкомнатных — ближе к центру города в среднем на $-9,3\%$. У «хрущевков» снижение средней цены на квадратные метры наблюдалась у квартир всех размеров в средней отдалённости ($-4,2\%$) и на окраинах ($-1,3\%$), у одно- и трехкомнатных ближе к центру ($-4,9\%$), а в центре — у одно- и двухкомнатных ($-4,5\%$).

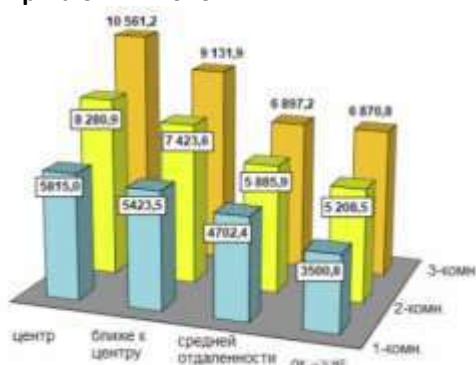
Самые дешевые квадратные метры жилья в городе в декабре предлагались на продажу в сегменте трехкомнатных «сталинок» на окраинах города по средней цене 65 100 рублей. Но это средний показатель. При желании можно найти более дешевые «квадраты» от 40–45 тысяч рублей в старых домах на Базе КАФ или там же в 4-этажных новостройках на Воронежском шоссе.

В отличие от цен на квадратные метры, квартиры дорожали в конце года более активно. Средняя цена в декабре выросла на 1,9% и составила к новогодним праздникам 6 миллионов 251 тысячу рублей. Такая разница объясняется заметно более активным выходом на рынок в конце года квартир в новых домах, а площади у них несколько больше.

В среднем по городу предлагаемые на продажу квартиры за месяц стали по площади больше на 1,5%. Основной прирост средних цен на жилье обеспечили новые квартиры. Так в центре одно- и двухкомнатные

квартиры в домах новой планировки стали дороже в среднем на 11,2%. Ближе к центру квартиры новых планировок всех размеров подорожали за месяц в среднем на 7,4%, в микрорайонах и жилмассивах средней отдалённости однокомнатные этой планировки выросли в ценах на 17,9%, а на окраинах двух- и трехкомнатные — в среднем на 15,3%.

Рисунок 4. Средняя стоимость квартир на 31.12.2023



Учитывая, что квартиры новых планировок составляют более половины всех предложений на рынке жилья Хабаровск, их влияние на общую картину — решающее. Такое широкомасштабное увеличение цен в сегменте квартир новых планировок сказалось и на росте медианной цены, которая за декабрь увеличилась на 2,6% и составила к Новому году 5 миллионов 850 тысяч рублей.

При росте цен на новое жильё исключением выглядит снижение средней цены на трехкомнатные квартиры новой планировки в центре города (–2%), но это объясняется сокращением в декабре предложений таких квартир по цене свыше 20 миллионов рублей.

При этом 4–6-комнатные квартиры в городе, общая площадь у которых превышает 200 квадратных метров, предлагаются по цене 50–60 миллионов рублей.

Масштабное предложение в городе нового современного жилья снижает спрос на квартиры старых планировок и влечет снижение цен на них. Так в центре города на «брежневки» всех размеров цена за месяц упала на 3,4%, а на одно- и двухкомнатные «хрущевки» — на 3,1%. Ближе к центру города двух- и трёхкомнатные «брежневки» подешевели за месяц на 9,9%, а одно- и трёхкомнатные «хрущёвки» — на 5,2%. В средней отдаленности «хрущевки» всех размеров стали предлагать на продажу дешевле в среднем на 6,1%. А на окраинах одно- и двухкомнатные «брежневки» упали в цене за месяц на 7,7%.

8.2.3. Анализ фактических данных

Анализ цен предложений на однокомнатные и двухкомнатные квартиры в г. Амурск, Хабаровского края в феврале 2024 г.

Оценщиком были исследованы объекты по продаже вторичной недвижимости (жилых однокомнатных квартир) в г. Амурск, Хабаровского края, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к продаже на открытом рынке по состоянию на февраль 2024 г. Анализ цены предложения за 1 кв. м общей площади сходных с оцениваемыми объектами может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 34. Анализ цены предложений по продаже однокомнатных квартир в г. Амурск

№ п/п	Материал стен	Этаж	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена за объект, руб.	Цена за кв. м, руб.
1	Панель	5/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Мира, 3	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/296694409/	29,00	1 400 000	48 276
2	Панель	4/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, 29	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/296831048/	29,10	1 600 000	54 983
3	Кирпич	3/4	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Мира, 24	https://www.farpost.ru/amursk/realty/sell_flats/komfortabelnaja-ujutnaja-odnokomnatnaja-kvartira-117017639.html	30,50	1 600 000	52 459
4	Кирпич	7/9	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, 21	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/298099563/	32,00	1 600 000	50 000
5	Кирпич	2/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Мира, 26	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/292026187/	31,00	1 600 000	51 613
6	Кирпич	9/9	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, 17	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/292219637/	32	1 400 000	43 750
7	Панель	1/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, 10	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/298498228/	28,9	1 500 000	51 903

№ п/п	Материал стен	Этаж	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена за объект, руб.	Цена за кв. м, руб.
8	Панель	4/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, 7	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/297658848/	29,2	1 650 000	56 507
9	Панель	3/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр.Комсомольский, 71	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/296844082/	34,9	2 300 000	65 903
10	Панель	2/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр.Октябрьский, 96	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/294093616/	35,6	1 150 000	32 303
Нижняя граница							32 303
Верхняя граница							65 903
Среднее значение							50 770
Медиана							51 758

Источник информации: Расчеты Оценщика

Как показал анализ, стоимость предложения продажи вторичной недвижимости (жилых однокомнатных квартир) в г. Амурск варьируется от 32 303 до 65 903 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 50 770 руб. /кв. м. Далее в расчетах будет использована часть подобранных ofert, как наиболее сопоставимая по своим основным количественным и качественным характеристикам с объектом оценки.

Таблица 35. Анализ цены предложений по продаже двухкомнатных квартир в г. Амурск

№ п/п	Материал стен	Этаж	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена за объект, руб.	Цена за кв. м, руб.
1	Панель	5/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр.Строителей, 39	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/295742773/	44,20	1 940 000	43 891
2	Панель	1/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, 27	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/298490407/	36,00	1 650 000	45 833
3	Панель	5/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр.Строителей, 39	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/297835426/	44,90	2 000 000	44 543
4	Панель	5/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр.Строителей, 33А	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/294125241/	44,80	2 100 000	46 875
5	Панель	5/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 2	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/298546971/	45,30	1 900 000	41 943
6	Кирпич	4/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, 21	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/295871022/	49,7	2 080 000	41 851
7	Панель	2/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 21А	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/298168727/	44,7	1 800 000	40 268
8	Кирпич	3/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, 6	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/298373906/	43	1 800 000	41 860
9	Панель	5/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 19Б	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/298116436/	43	2 300 000	53 488
10	Панель	2/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, 19А	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/298625579/	43,9	2 300 000	52 392
Нижняя граница							40 268
Верхняя граница							53 488
Среднее значение							45 294
Медиана							44 217

Источник информации: Расчеты Оценщика

Как показал анализ, стоимость предложения продажи вторичной недвижимости (жилых двухкомнатных квартир) в г. Амурск варьируется от 40 268 до 53 488 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 45 294 руб. /кв. м. Далее в расчетах будет использована часть подобранных ofert, как наиболее сопоставимая по своим основным количественным и качественным характеристикам с объектом оценки.

Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки

Таблица 36. 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	Достаточное предложение
Ликвидность	Средняя
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Присутствуют незначительные колебания
Емкость рынка	Незначительная

Показатели	Характеристика показателя
Цена предложения в г. Амурск на однокомнатные и двухкомнатные жилые квартиры в феврале 2024 г., руб./кв. м	<p>Диапазон цены продажи однокомнатных жилых квартир в феврале 2024 г. по данным сайтов (https://habarovsk.cian.ru/ и др.) составила от 32 303 до 65 903 руб./кв. м.</p> <p>Диапазон цены продажи двухкомнатных жилых квартир в феврале 2024 г. по данным сайтов (https://habarovsk.cian.ru/ и др.) составила от 40 268 до 53 488 руб./кв. м.</p>

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 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 01.01.2024 г.¹⁸

¹⁸<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/>

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2024

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 16.01.2024 г.) (statistika-yulka/statistika-na-01-01-2024g/korrekcirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeschenij/311-korrekcirovki-kvartir-epublitsirovano-16-01-2024-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 звонка со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании оп-Нис-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Stabiett (<http://www.stabiett.ru/>), проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ²		
					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	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,87	0,95	0,92	0,93	0,92	0,91
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	1,00	0,97	0,97	0,97	0,97
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,99	0,96	0,97	0,96	0,96
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,95

Примечание:

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

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства, для "вторички" - изношенные;

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки, с Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; с Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория, 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; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и 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, г. Амурск, Хабаровского края относится к группе В, а следовательно, скидка на торг при продаже квартир вторичного рынка общей площадью скидка на торг при продаже квартир вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м, составляет: 0,95 или (-5%).

Основные ценообразующие факторы и их влияние на цены объектов, предлагаемых к продаже, были определены с помощью аналитического исследования, приведенного в «Справочнике оценщика недвижимости – 2023. «Жилая недвижимость. Квартиры» Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2023 г. (таблица 8, стр. 84).

Таблица 37. Ценообразующие факторы. Квартиры. Массовое жилье советской постройки

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,14
2	Количество комнат	0,08
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,07
4	Материал стен	0,06
5	Уровень отделки квартиры	0,06
6	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,05
7	Близость от остановок общественного транспорта/метро	0,04
8	Развитость инфраструктуры	0,04
9	Тип (планировка) квартиры	0,04
10	Транспортная доступность	0,04
11	Этаж	0,04
12	Состояние отделки	0,04
13	Передаваемые права	0,03
14	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,03
15	Площадь кухни	0,03
16	Высота потолка	0,03
17	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,03
18	Наличие балкона/лоджии	0,03
19	Типичный срок эксплуатации	0,02
20	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
21	Архитектурный облик дома	0,02
22	Видовые характеристики квартиры	0,02
23	Количество санузлов	0,02

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2023 «Жилая недвижимость. Квартиры» («Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2023 г.) под редакцией Лейфера Л. А. (таблица 8, стр. 84)

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 г. Амурск 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).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ГЛАВА 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:

(а) 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:

(а) 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 выгоды».

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

На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, т.е. время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости. Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления. После чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или 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.¹⁹ Официально подтверждённая в установленном порядке (ФСО 3) смета затрат, включающая в себя покупку участка и строительства на нём здания, заказчиком не предоставлена. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, УПВС, УПСС и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат и последующим экспертным определением величины износа приведёт к большой погрешности в вычислениях. Принимая во внимание все вышесказанное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода.

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

¹⁹Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 496 с.: ил. (стр. 195).

равновесия и замещения».

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель разумный покупатель не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке самого дешевого объекта аналогичного качества и полезности.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), исходя из данных о недавно совершенных сделках купли-продажи или данных о ценах предложений (публичных оферт) с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения метода корректировок Оценщиком были предприняты следующие шаги:

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

Применимость сравнительного подхода

Анализ рыночной информации позволяет Оценщику сделать вывод о том, что исследуемый сегмент рынка достаточно развит, имеется возможность отобрать для расчетов репрезентативную выборку объектов сравнения, идентичных или близких по основным ценообразующим факторам и выполнить основную задачу, поставленную перед Оценщиком: установить справедливую стоимость объекта оценки.

Вывод. Целью оценки является определение справедливой стоимости. Оценщик, располагая необходимой информацией для определения справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом, который позволяет получить надежные и достоверные результаты, счел возможным отказаться от всех остальных в пользу последнего, как наиболее адекватно отражающего на дату оценки конъюнктуру рынка и мотивацию типичного продавца и покупателя.

9.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов производится после определения справедливой стоимости.

Определение итоговой стоимости объекта оценки, при оценке стоимости которой использовались методы нескольких оценочных подходов, осуществляется путем математического взвешивания стоимостных показателей, полученных в процессе анализа и оценки с использованием примененных подходов. Суть процесса математического взвешивания заключается в умножении каждого из полученных стоимостных показателей на весовой коэффициент. Весовой коэффициент - множитель, меньший или равный единице, показывающий относительную значимость каждого из примененных подходов и определяющийся обоснованным суждением Оценщика. Сумма весовых коэффициентов составляет единицу.

Для определения весовых коэффициентов анализируются преимущества и недостатки использованных методов с учетом характеристик и особенностей объекта оценки.

ГЛАВА 10. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения. Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 м² общей площади Объекта.

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

Выбор сопоставимых объектов

В ходе анализа рынка вторичного жилья в г. Амурск 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 38. Характеристики сопоставимых объектов (однокомнатные квартиры)

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Источник информации	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/296694409/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/296831048/	https://www.farpost.ru/amursk/realty/sell_flats/komfortabelnaja-ujutnaja-odnokomnatnaja-kvartira-117017639.html	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/298099563/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/292026187/
Телефон	тел. +7 984 290-32-15	тел. +7 914 210-43-85	тел. +7 924 316-01-26	тел. +7 914 210-47-01	тел. +7 914 211-10-91
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Мира, 3	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, 29	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Мира, 24	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, 21	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Мира, 26
Район	Южный	3-ий	1-ый	2-ой	1-ый
Материал стен	Панель	Панель	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	29,00	29,10	30,50	32,00	31,00
Общая площадь кухни, кв. м	5,50	6,50	7,00	7,00	7,10
Наличие балкона/лоджии	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Лоджия незастекленная	Нет
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Этаж / этажность в доме	2/3	4/5	3/4	7/9	2/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Есть	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Цена предложения, руб.	1 400 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	48 276	54 983	52 459	50 000	51 613

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 39. Характеристики сопоставимых объектов (двухкомнатные квартиры)

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Источник информации	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/295742773/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/298490407/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/297835426/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/294125241/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/298546971/
Телефон	тел. +7 914 190-74-25 +7 914 190-74-28	тел. +7 984 290-23-38	тел. +7 914 210-43-85	тел.+7 914 170-42-51	тел. +7 914 210-44-15
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр.Строителей, 39	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, 27	Хабаровский край, г. Амурск, пр.Строителей, 39	Хабаровский край, г. Амурск, пр.Строителей, 33А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 2
Район	5-ый	3-ий	5-ый	5-ый	5-ый
Материал стен	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Изолированность комнат	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Изолированные
Общая площадь квартиры, кв. м	44,20	36,00	44,90	44,80	45,30
Общая площадь кухни, кв. м	7,20	6,00	7,50	7,00	7,10
Наличие балкона/лоджии	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон незастекленный
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	1/5	1/5	5/5	5/5	5/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Нет	Есть	Есть	Нет
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Цена предложения, руб.	1 940 000	1 650 000	2 000 000	2 100 000	1 900 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	43 891	45 833	44 543	46 875	41 943

Источник информации: Расчеты Оценщика

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

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

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

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

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

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

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

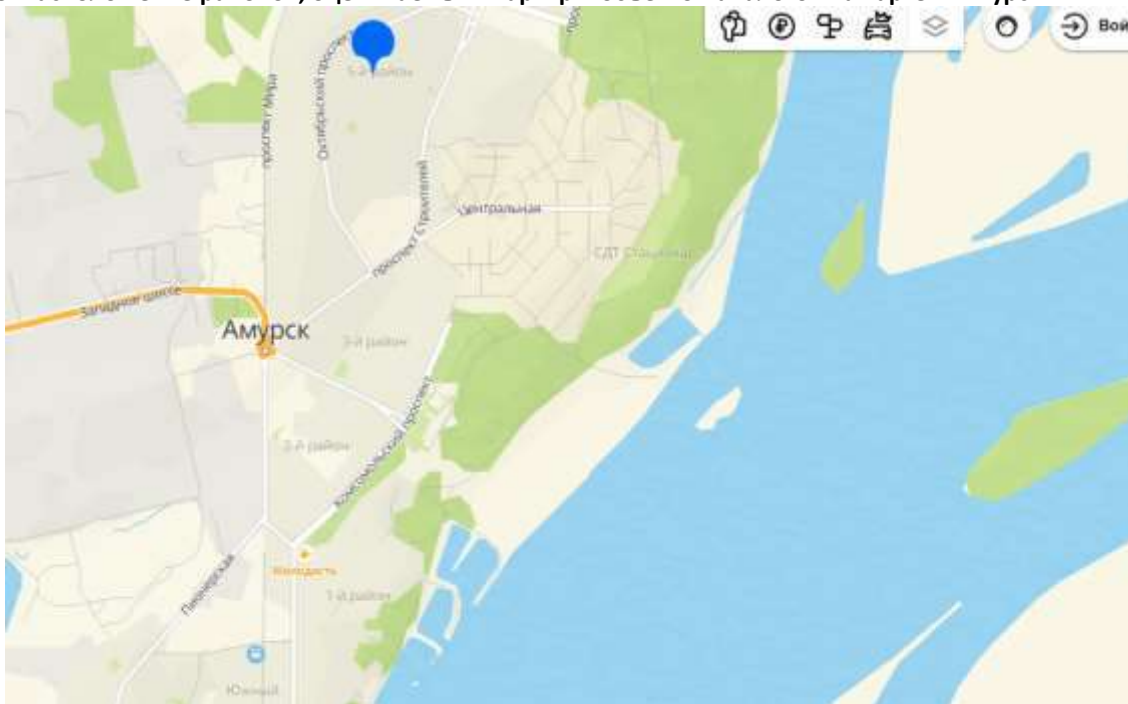
В расчёте использовались процентные поправки, т.к. рыночные данные свидетельствуют о существовании процентных различий. Поправки вносятся на независимой основе (плюсовой или минусовой).

В расчёте Оценщиком были учтены следующие поправки.

Корректировка на местоположение. Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Поправка на местоположение вводится в том случае, когда, по мнению Специалистов, характеристика по данному элементу сравнения существенно различается у объекта оценки и у сопоставимого объекта. Оцениваемые квартиры расположены в г. Амурск с небольшой

численностью, ценовая разница расположения по близкорасположенным районам не выражена, что подтверждают риелторы г. Амурск АН Лидер Дом тел. +7-914-409-91-21, АН Стимул тел. +7-909-898-10-98. В нашем случае поправка не вводится, т.к. оцениваемые квартиры и сопоставимые объекты расположены в одном городе и близкорасположенных районах Южный, 1—ый, 2-ой, 3-ий и 5-ый районы.

Рисунок 5. Расположение районов, оцениваемых квартир и объектов-аналогов на карте г. Амурск



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 01.01.2024 г.²⁰

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2024

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 16.01.2024 г.) (statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrekciyi-obyektov-estati-i-ponazheniy/311-korrekciya-na-torg-i-utorgovanie-16-01-2024-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 продавцы значительно завысят цену рекламного предложения, то эти квартиры "замедлят" без особых со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до рыночного уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в категорию рекламных объявлений сайтов портала 30% предложений включены завышенные (такие квартиры, как правило, не продаются по заявленной цене).

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение на РФ ¹	По районам ²		
					A группа	B группа	II группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,87	0,95	0,92	0,93	0,92	0,91
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	1,00	0,97	0,97	0,97	0,97
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,99	0,96	0,97	0,96	0,96
7	Парковочное место, инвестиционно	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,95

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон размер скидки (коэффициент) может быть сопоставимо принят в пределах:
 - нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички", - на первых этапах строительства, для "вторички" - инвестиционно;
 - верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии;
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации вытравив влияние местоположения на несколько корректировок рыночной стоимости: скидки на торг, срок ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировку сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **Группа А:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и город-станица Москва: Балашиха, Королёв, Истринский, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Рузский, Химки; с Санкт-Петербургом и прилегающей КАД; с Сочи и городами черноморского побережья Краснодарского края; с Севастополем; с Ялтой, с Алуштой, с Ессентуками; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **Группа Б:** областные, республиканские и краевые город-центры с автомагистралями и их город-станицки, расположенные в пределах 30-ти километровской зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не входящие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **Группа В:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

²⁰<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/>

На основании данного исследования, г. Амурск, Хабаровского края относится к группе В, а следовательно, скидка на торг при продаже квартир вторичного рынка общей площадью скидка на торг при продаже квартир вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м, составляет: 0,95 или (-5%).

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

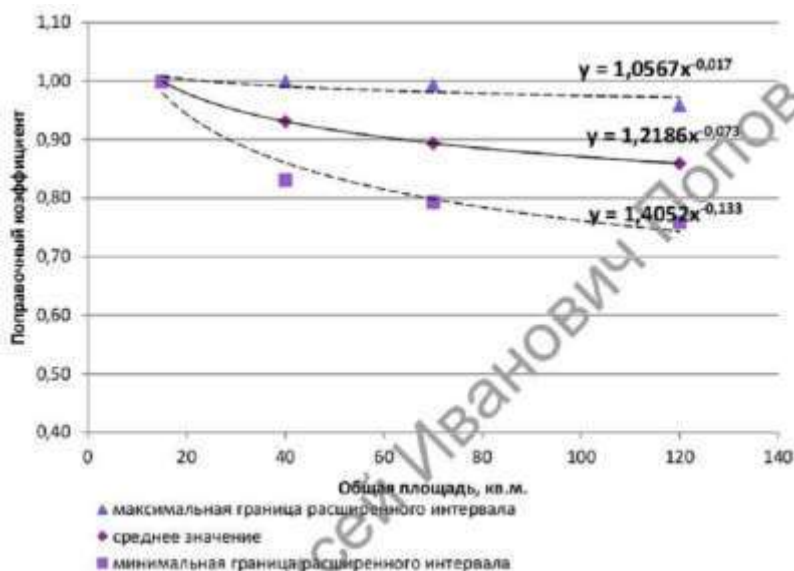
Наличие парковки у дома – фактор парковки определяет возможности хранения личного автотранспорта. Различные виды паркинга могут оказывать влияние на конструктив объекта, престижность дома, а также на условия хранения автомобилей, что приводит их к большей или меньшей степени изношенности. У объектов-аналогов, 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 – 2023. «Жилая недвижимость. Квартиры» Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2023 г., подраздел «Элемент сравнения – общая площадь», стр. 171, рисунок 33.

Рисунок 2. Зависимость удельной цены квартиры от площади в городах с населением до 500 тыс. 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 до 500 тыс. человек, формула расчета корректировки на площадь, масштаб (среднее значение):

$$K_s = (S_o/S_A)^{-0,073},$$

где

$K_{\text{масш}}$ – 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 40. Корректировка на площадь для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр.Строителей, 39	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, 27	Хабаровский край, г. Амурск, пр.Строителей, 39	Хабаровский край, г. Амурск, пр.Строителей, 33А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 2	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв. 66
Общая площадь квартиры, кв. м	44,2	36	44,9	44,8	45,3	43,8
Корректировка на площадь, %	0,07%	-1,42%	0,18%	0,16%	0,25%	

Источник информации: Расчеты оценщика

Таблица 41. Корректировка на площадь для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Мира, 3	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, 29	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Мира, 24	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, 21	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Мира, 26	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58
Общая площадь квартиры, кв. м	29	29,1	30,5	32	31	31,8
Корректировка на площадь, %	-0,67%	-0,65%	-0,30%	0,05%	-0,19%	

Источник информации: Расчеты оценщика

Таблица 42. Корректировка на площадь для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр.Строителей, 39	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, 27	Хабаровский край, г. Амурск, пр.Строителей, 39	Хабаровский край, г. Амурск, пр.Строителей, 33А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 2	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.16, кв.40
Общая площадь квартиры, кв. м	44,2	36	44,9	44,8	45,3	44,1
Корректировка на площадь, %	0,02%	-1,47%	0,13%	0,12%	0,20%	

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 – 2023. «Жилая недвижимость. Квартиры» Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2023 г., стр. 235.

Таблица 43. Значение коэффициентов корректировок на материал стен жилого дома, данные, по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

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	1,04	1,08
	монолитные стены	0,96	1,00	1,04
	панельные стены	0,93	0,97	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2023 «Жилая недвижимость. Квартиры» («Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2023 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 235, табл. 134

Корректировка на материал стен для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66

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

Корректировка на материал стен для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58

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

Корректировка на материал стен для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 сопоставимы по данному критерию сравнения материал стен жилых домов - панель, 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, облегчённый доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т.п. Исключение составляют новостройки элитного или бизнес- класса, где на верхних этажах могут располагаться пентхаусы или просто многокомнатные квартиры.

Значение влияния элемента сравнения – этаж расположения может быть определен с помощью данных «Справочник оценщика недвижимости – 2023. «Жилая недвижимость. Квартиры» Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2023 г., подраздел «Элемент сравнения – этаж расположения», стр. 286.

Таблица 44. Значение коэффициентов корректировок на этаж расположения жилых квартир, данные, по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,08
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,96	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2023 «Жилая недвижимость. Квартиры» («Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2023 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 286, табл. 181

Корректировка на этаж расположения для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66

Оцениваемая квартира расположена на среднем этаже, объекты-аналоги №№ 1, 2 расположены на первом

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

Объекты-аналоги №№ 3, 4, 5 расположены на последнем этаже, корректировка составит: 1,04 или (4%).

Корректировка на этаж расположения для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58

Оцениваемая квартира расположена на последнем этаже, объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 расположены на среднем этаже, корректировка составит: 0,97 или (-3%).

Корректировка на этаж расположения для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40

Оцениваемая квартира расположена на среднем этаже, объекты-аналоги №№ 1, 2 расположены на первом этаже, корректировка составит: 1,08 или (8%).

Объекты-аналоги №№ 3, 4, 5 расположены на последнем этаже, корректировка составит: 1,04 или (4%).

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

Корректировка на наличие балкона или лоджии определена на основании данных, представленных на портале Statrielt на 01.01.2024 г.²¹

на Балкон, лоджию в квартире - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 16.01.2024 г.) (statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij+pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-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 StatPavelt (<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)	0,95	0,98	0,97
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,93	0,96	0,95
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,91	0,96	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)	1,01	1,03	1,02
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,01	1,03	1,02
7	Лоджия застекленная / Балкон незастекленный	1,05	1,10	1,07
8	Лоджия незастекленная / Балкон незастекленный	1,02	1,04	1,03

* - при наличии одновременно нескольких лоджий (балконов) соответствующие корректировки перемножаются. Например: в оцениваемой квартире есть 1 застекленная лоджия и 1 балкон. По сравнению с аналогичной квартирой без лоджии и без балкона исследуемая квартира дороже: $K = 1 / (n_1 * n_2)$. Если в оцениваемой квартире - два балкона, то $K = 1 / (n_1 * n_2)$.

Корректировка на наличие балкона или лоджии для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66

У оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4 балкон застекленный, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась.

У объекта-аналога № 5 балкон незастекленный, корректировка составит: $(1/(0,95))/(1/(0,97))-1 = 0,021$ или (2,1%) округленно.

Корректировка на наличие балкона или лоджии для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58

У оцениваемой квартиры балкон незастекленный.

У объектов-аналогов №№ 1, 2, 3 застекленный балкон, корректировка составит: $(1/(0,97))/(1/(0,95))-1 = -0,021$ или (-2,1%) округленно.

У объекта-аналога № 4 лоджия незастекленная, корректировка составит: $(1/(0,97))/(1/(0,94))-1 = -0,031$ или (-3,1%) округленно.

У объекта-аналога № 5 нет балкона, корректировка составит: $(1/(0,97))/(1)-1 = 0,031$ или (3,1%) округленно.

Корректировка на наличие балкона или лоджии для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40

У оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4 балкон застекленный, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась.

У объекта-аналога № 5 балкон незастекленный, корректировка составит: $(1/(0,95))/(1/(0,97))-1 = 0,021$ или (2,1%) округленно.

²¹<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/>

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 Statrict на 01.01.2024 г.

на Площадь кухни квартиры - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 16.01.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeschenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Площадь кухни.
К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, санузел, лоджия/балкон), отличающихся площадью кухни.

Итоги расчетов StatRict (http://www.statrict.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.	0,95	1,00	0,97
2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.			1,00
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,00	1,03	1,02
4	Площадь кухни от 13 до 16 кв.м.	1,03	1,06	1,04

Примечание:

* - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни,
** - Верхняя граница - квартиры с большей площадью кухни

Корректировка на площадь кухни для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66

Площадь кухни оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 находится в диапазоне от 5 до 7, 5 кв. м, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на площадь кухни для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58

Площадь кухни оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 находится в диапазоне от 5 до 7, 5 кв. м, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на площадь кухни для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40

Площадь кухни оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 находится в диапазоне от 5 до 7, 5 кв. м, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась.

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 – 2023. «Жилая недвижимость. Квартиры» Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2023 г., подраздел «Элемент сравнения – тип санузла», стр. 367.

Таблица 45. Значение коэффициентов корректировок на количество и тип санузлов, данные, по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Тип санузла		Аналог		
		2 санузла и более	раздельный санузел	совмещенный санузел
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,05	1,07
	раздельный санузел	0,95	1,00	1,02
	совмещенный санузел	0,93	0,98	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2023 «Жилая недвижимость. Квартиры» («Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2023 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 367, табл. 274

Корректировка на количество и тип санузлов для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66

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

Корректировка на количество и тип санузлов для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58

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

Корректировка на количество и тип санузлов для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 имеют отдельный санузел, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется.

Корректировка на изолированность комнат

Корректировка на изолированность комнат вводится на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2023. «Жилая недвижимость. Квартиры» Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2023 г., стр. 359.

Таблица 46. Значение коэффициентов корректировок на изолированность комнат жилых квартир, данные, по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

	Тип комнат	аналог	
		изолированные	смежные/частично смежные
объект оценки	изолированные	1,00	1,00
	смежные/частично смежные	0,92	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2023 «Жилая недвижимость. Квартиры» («Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2023 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 359, табл. 265

Корректировка на изолированность комнат для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 имеют планировку изолированные комнаты, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется.

Корректировка на изолированность комнат для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 имеют планировку однокомнатные комнаты, корректировка не требуется.

Корректировка на изолированность комнат для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 имеют планировку изолированные комнаты, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие лифта

Корректировка на наличие / отсутствие лифта определена на основании данных, представленных на портале StatRielt на 01.01.2024 г.²²

на Лифт, Мусоропровод - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано: 16.01.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshtenij/311-korektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-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 функционирующих мусоропровода или лифта в многоквартирном доме.

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

№	Параметр, соотношение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Лифт (отсутствие/наличие)	0,93	0,98	0,95
2	Мусоропровод действующий (отсутствие/наличие)	0,96	1,01	0,98

Корректировка на наличие лифта для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66

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

Корректировка на наличие лифта для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г.

²²<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/>

Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58

У оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 5 в жилых домах нет лифта, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. У объекта-аналога № 4 в жилом доме есть лифт, корректировка составит: $0,95-1 = -0,05$ или (-5%) округленно.

Корректировка на наличие лифта для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40

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

Корректировка на наличие / отсутствие мебели и бытовой техники

Корректировка на наличие / отсутствие мебели и бытовой техники определена на основании данных, представленных на портале StatRielt на 01.01.2024 г.²³

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 16.01.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-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.

№	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	1,02	1,05	1,04

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

Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 2, 5 оцениваются и реализуются без бытовой техники и мебели, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 1, 2, 4 реализуется с бытовой техникой и мебелью, корректировка составит: $1/1,04-1 = -0,04$ или (-4%).

Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 4, 5 оцениваются и реализуются без бытовой техники и мебели, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объект-аналог № 3 реализуется с бытовой техникой и мебелью, корректировка составит: $1/1,04-1 = -0,04$ или (-4%).

Корректировка на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 2, 5 оцениваются и реализуются без бытовой техники и мебели, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 1, 2, 4 реализуется с бытовой техникой и мебелью, корректировка составит: $1/1,04-1 = -0,04$ или (-4%).

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 – 2023. «Жилая недвижимость. Квартиры» Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2023 г., стр. 344.

²³<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/>

Таблица 47. Значение коэффициентов корректировок на состояние отделки, данные, по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Состояния отделки	Аналог				
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под частую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,13	1,20	1,38
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,06	1,21
	требует косметического ремонта (в т.ч. под частую отделку)	0,84	0,95	1,00	1,15
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,73	0,82	0,87	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2023 «Жилая недвижимость. Квартиры» («Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2023 г.) под редакцией Лейфера Л. А., стр. 344, табл. 250

Корректировка на состояние отделки для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66

Состояние отделки оцениваемой квартиры соответствует уровню требует косметического ремонта.

Состояние отделки объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 соответствует уровню типовой ремонт (отделка «стандарт»), корректировка составит: 0,95 или (-5%).

Корректировка на состояние отделки для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58

Состояние отделки оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 5 соответствует уровню отделка типовой ремонт (отделка «стандарт»), корректировка на состояние отделки не требуется. Состояние отделки объекта-аналога № 4 соответствует уровню требует косметического ремонта, корректировка составит: 1,06 или (6%).

Корректировка на состояние отделки для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40

Состояние отделки оцениваемой квартиры соответствует уровню требует косметического ремонта.

Состояние отделки объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 соответствует уровню типовой ремонт (отделка «стандарт»), корректировка составит: 0,95 или (-5%).

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 48. Расчет справедливой стоимости квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Источник информации	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/295742773/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/298490407/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/297835426/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/294125241/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/298546971/	
Телефон	тел. +7 914 190-74-25 +7 914 190-74-28	тел. +7 984 290-23-38	тел. +7 914 210-43-85	тел.+7 914 170-42-51	тел. +7 914 210-44-15	
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр.Строителей, 39	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, 27	Хабаровский край, г. Амурск, пр.Строителей, 39	Хабаровский край, г. Амурск, пр.Строителей, 33А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 2	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв. 66
Район	5-ый	3-ий	5-ый	5-ый	5-ый	2-ой
Материал стен	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Изолированность комнат	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Изолированные
Общая площадь квартиры, кв. м	44,20	36,00	44,90	44,80	45,30	43,80
Общая площадь кухни, кв. м	7,20	6,00	7,50	7,00	7,10	7,00
Наличие балкона/лоджии	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон незастекленный	Балкон застекленный
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	1/5	1/5	5/5	5/5	5/5	3/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Нет	Есть	Есть	Нет	Нет
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Требует косметического ремонта
Цена предложения, руб.	1 940 000	1 650 000	2 000 000	2 100 000	1 900 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	43 891	45 833	44 543	46 875	41 943	
Корректировка на торг, %	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Корректировка на передаваемые права, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Дата	Выставлен на продажу в феврале 2024 г.	Выставлен на продажу в феврале 2024 г.	Выставлен на продажу в феврале 2024 г.	Выставлен на продажу в феврале 2024 г.	Выставлен на продажу в феврале 2024 г.	19.02.2024
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр.Строителей, 39	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, 27	Хабаровский край, г. Амурск, пр.Строителей, 39	Хабаровский край, г. Амурск, пр.Строителей, 33А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, 2	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв. 66
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Корректировка на функциональное назначение объекта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая площадь квартиры, кв. м	44,2	36	44,9	44,8	45,3	43,8
Корректировка на площадь, %	0,07%	-1,42%	0,18%	0,16%	0,25%	

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Материал стен	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель
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	1/5	1/5	5/5	5/5	5/5	3/5
Корректировка на этаж расположения, %	8%	8%	4%	4%	4%	
Наличие/отсутствие балкона	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон незастекленный	Балкон застекленный
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,1%	
Общая площадь кухни, кв. м	7,2	6,0	7,5	7,0	7,1	7,0
Корректировка на площадь кухни, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Корректировка на тип санузла, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Изолированность комнат	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Изолированные
Корректировка на изолированность комнат, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие лифта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Нет	Есть	Есть	Нет	Нет
Корректировка на мебели и бытовой техники, %	-4%	0%	-4%	-4%	0%	
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Требуется косметического ремонта
Корректировка на состояние отделки, %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	
Общая процентная поправка	-6%	-3%	-10%	-10%	-4%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	41 258	44 458	40 089	42 188	40 265	
Количество корректировок	5	4	5	5	5	
Весовые коэффициенты	0,198	0,208	0,198	0,198	0,198	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	8 169	9 247	7 938	8 353	7 972	
Коэффициент Вариации	4,27%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	41 679					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	1 825 540					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.	1 826 000					

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 49. Расчет справедливой стоимости квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Источник информации	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/296694409/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/296831048/	https://www.farpost.ru/amursk/realty/sell_flats/komfortabelnaja-ujutnaja-odnokomnatnaja-kvartira-117017639.html	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/298099563/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/292026187/	
Телефон	тел. +7 984 290-32-15	тел. +7 914 210-43-85	тел. +7 924 316-01-26	тел.+7 914 210-47-01	тел. +7 914 211-10-91	
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Мира, 3	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, 29	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Мира, 24	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, 21	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Мира, 26	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58
Район	Южный	3-ий	1-ый	2-ой	1-ый	2-ой
Материал стен	Панель	Панель	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель
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	29,00	29,10	30,50	32,00	31,00	31,80
Общая площадь кухни, кв. м	5,50	6,50	7,00	7,00	7,10	5,80
Наличие балкона/лоджии	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Лоджия незастекленная	Нет	Балкон незастекленный
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Этаж / этажность в доме	2/3	4/5	3/4	7/9	2/5	5/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Цена предложения, руб.	1 400 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	48 276	54 983	52 459	50 000	51 613	
Корректировка на торг, %	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Корректировка на передаваемые права, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Дата	Выставлен на продажу в феврале 2024 г.	Выставлен на продажу в феврале 2024 г.	Выставлен на продажу в феврале 2024 г.	Выставлен на продажу в феврале 2024 г.	Выставлен на продажу в феврале 2024 г.	19.02.2024
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Мира, 3	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, 29	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Мира, 24	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, 21	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Мира, 26	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Функциональное назначение объекта	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Корректировка на функциональное назначение объекта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая площадь квартиры, кв. м	29	29,1	30,5	32	31	31,8
Корректировка на площадь, %	-0,67%	-0,65%	-0,30%	0,05%	-0,19%	
Материал стен	Панель	Панель	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель
Корректировка на материал стен, %	0%	0%	-7%	-7%	-7%	
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка на наличие парковки у дома, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Этаж/этажность дома	2/3	4/5	3/4	7/9	2/5	5/5
Корректировка на этаж расположения, %	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	
Наличие/отсутствие балкона	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Лоджия незастекленная	Нет	Балкон незастекленный
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	-2,1%	-2,1%	-2,1%	-3,1%	3,1%	
Общая площадь кухни, кв. м	5,5	6,5	7,0	7,0	7,1	5,8
Корректировка на площадь кухни, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Корректировка на тип санузла, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет
Корректировка на наличие лифта, %	0%	0%	0%	-5%	0%	
Наличие мебели и бытовой техники	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет	Нет
Корректировка на мебели и бытовой техники, %	0%	0%	-4%	0%	0%	
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Корректировка на состояние отделки, %	0%	0%	0%	6%	0%	
Общая процентная поправка	-11%	-11%	-21%	-17%	-12%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	42 966	48 935	41 443	41 500	45 419	
Количество корректировок	4	4	6	7	5	
Весовые коэффициенты	0,212	0,212	0,192	0,183	0,202	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	9 109	10 374	7 957	7 595	9 175	
Коэффициент Вариации	7,17%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	44 210					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	1 405 878					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.	1 406 000					

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 50. Расчет справедливой стоимости квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Источник информации	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/295742773/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/298490407/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/297835426/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/294125241/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/298546971/	
Телефон	тел. +7 914 190-74-25 +7 914 190-74-28	тел. +7 984 290-23-38	тел. +7 914 210-43-85	тел.+7 914 170-42-51	тел. +7 914 210-44-15	
Местоположение	Хабаровский край, г.Амурск, пр.Строителей, 39	Хабаровский край, г.Амурск, пр. Комсомольский, 27	Хабаровский край, г.Амурск, пр.Строителей, 39	Хабаровский край, г.Амурск, пр.Строителей, 33А	Хабаровский край, г.Амурск, пр. Октябрьский, 2	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.16, кв.40
Район	5-ый	3-ий	5-ый	5-ый	5-ый	5-ый
Материал стен	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Изолированность комнат	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Изолированные
Общая площадь квартиры, кв. м	44,20	36,00	44,90	44,80	45,30	44,10
Общая площадь кухни, кв. м	7,20	6,00	7,50	7,00	7,10	7,20
Наличие балкона/лоджии	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон незастекленный	Балкон застекленный
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	1/5	1/5	5/5	5/5	5/5	4/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Нет	Есть	Есть	Нет	Нет
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Требует косметического ремонта
Цена предложения, руб.	1 940 000	1 650 000	2 000 000	2 100 000	1 900 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	43 891	45 833	44 543	46 875	41 943	
Корректировка на торг, %	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Корректировка на передаваемые права, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Дата	Выставлен на продажу в феврале 2024 г.	Выставлен на продажу в феврале 2024 г.	Выставлен на продажу в феврале 2024 г.	Выставлен на продажу в феврале 2024 г.	Выставлен на продажу в феврале 2024 г.	19.02.2024
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, г.Амурск, пр.Строителей, 39	Хабаровский край, г.Амурск, пр. Комсомольский, 27	Хабаровский край, г.Амурск, пр.Строителей, 39	Хабаровский край, г.Амурск, пр.Строителей, 33А	Хабаровский край, г.Амурск, пр. Октябрьский, 2	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.16, кв.40
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Функциональное назначение объекта	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира	Жилая двухкомнатная квартира
Корректировка на функциональное назначение объекта, %	0%	0%	0%	0%	0%	

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Общая площадь квартиры, кв. м	44,2	36	44,9	44,8	45,3	44,1
Корректировка на площадь, %	0,02%	-1,47%	0,13%	0,12%	0,20%	
Материал стен	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель
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	1/5	1/5	5/5	5/5	5/5	4/5
Корректировка на этаж расположения, %	8%	8%	4%	4%	4%	
Наличие/отсутствие балкона	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон незастекленный	Балкон застекленный
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,1%	
Общая площадь кухни, кв. м	7,2	6,0	7,5	7,0	7,1	7,2
Корректировка на площадь кухни, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Корректировка на тип санузла, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Изолированность комнат	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Изолированные	Изолированные
Корректировка на изолированность комнат, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие лифта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Нет	Есть	Есть	Нет	Нет
Корректировка на мебели и бытовой техники, %	-4%	0%	-4%	-4%	0%	
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Требуется косметического ремонта
Корректировка на состояние отделки, %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	
Общая процентная поправка	-6%	-3%	-10%	-10%	-4%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	41 258	44 458	40 089	42 188	40 265	
Количество корректировок	5	4	5	5	5	
Весовые коэффициенты	0,198	0,208	0,198	0,198	0,198	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	8 169	9 247	7 938	8 353	7 972	
Коэффициент Вариации	4,27%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	41 679					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	1 838 044					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.	1 838 000					

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 4,27%, 7,17% и 4,27%, 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 51. Данные по трем подходам оценки

Подходы	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40 в рамках подходов, руб.
Сравнительный подход	1 826 000	1 406 000	1 838 000
Доходный подход	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Затратный подход	Не применялся	Не применялся	Не применялся

Источник информации: Расчеты Оценщика

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

Таблица 52. 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 43,8 кв. м, этаж 03, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.11, кв.66, кадастровый номер: 27:18:0000011:4806	1 826 000
2	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 31,8 кв. м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.5, кв.58, кадастровый номер: 27:18:0000011:1173	1 406 000
3	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,1 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д. 16, кв. 40, кадастровый номер: 27:18:0000009:6311	1 838 000

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. Справочник оценщика недвижимости – 2023. «Жилая недвижимость. Квартиры» Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2023 г.
18. «Оценочная деятельность» №1/2008, «Определение ликвидационной стоимости объектов недвижимости», авторы Цымбаленко С.В., Цымбаленко Т.Т., Погорелов В.Н.
19. 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 № 922/2510654198

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 19 » декабря 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» Юридический адрес: 125057, г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 9 ОГРН 1027739644800 ИНН:7710277867 E- mail: urist@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 31.12.2023г. по 24 часа 00 минут 30.12.2024г.
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 31.12.2023 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:	75700 (Семьдесят пять тысяч семьсот рублей)
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2510654198 от 19.12.2023г - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Родионовский Сергей Леонидович
	Код 337495

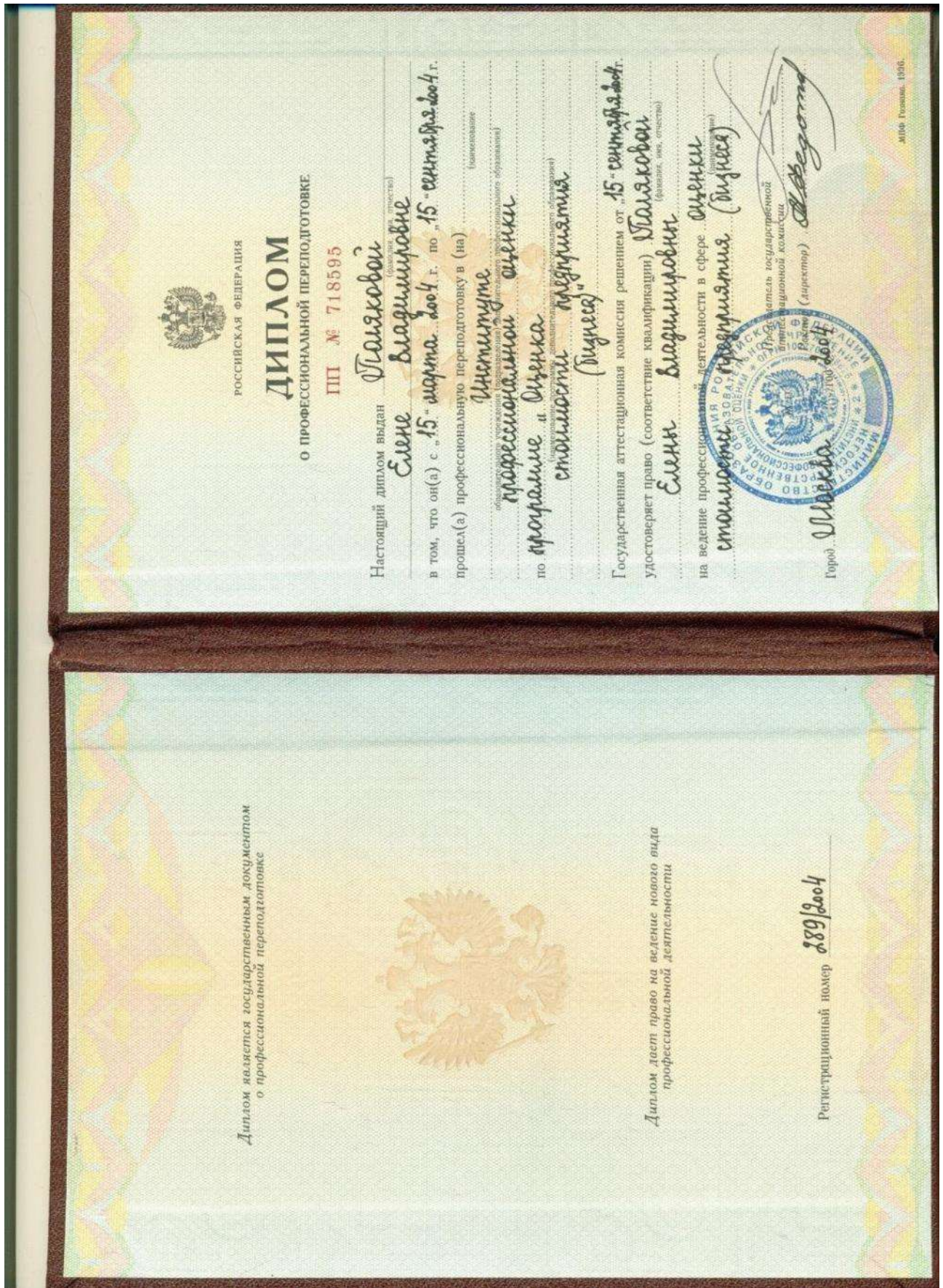
Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

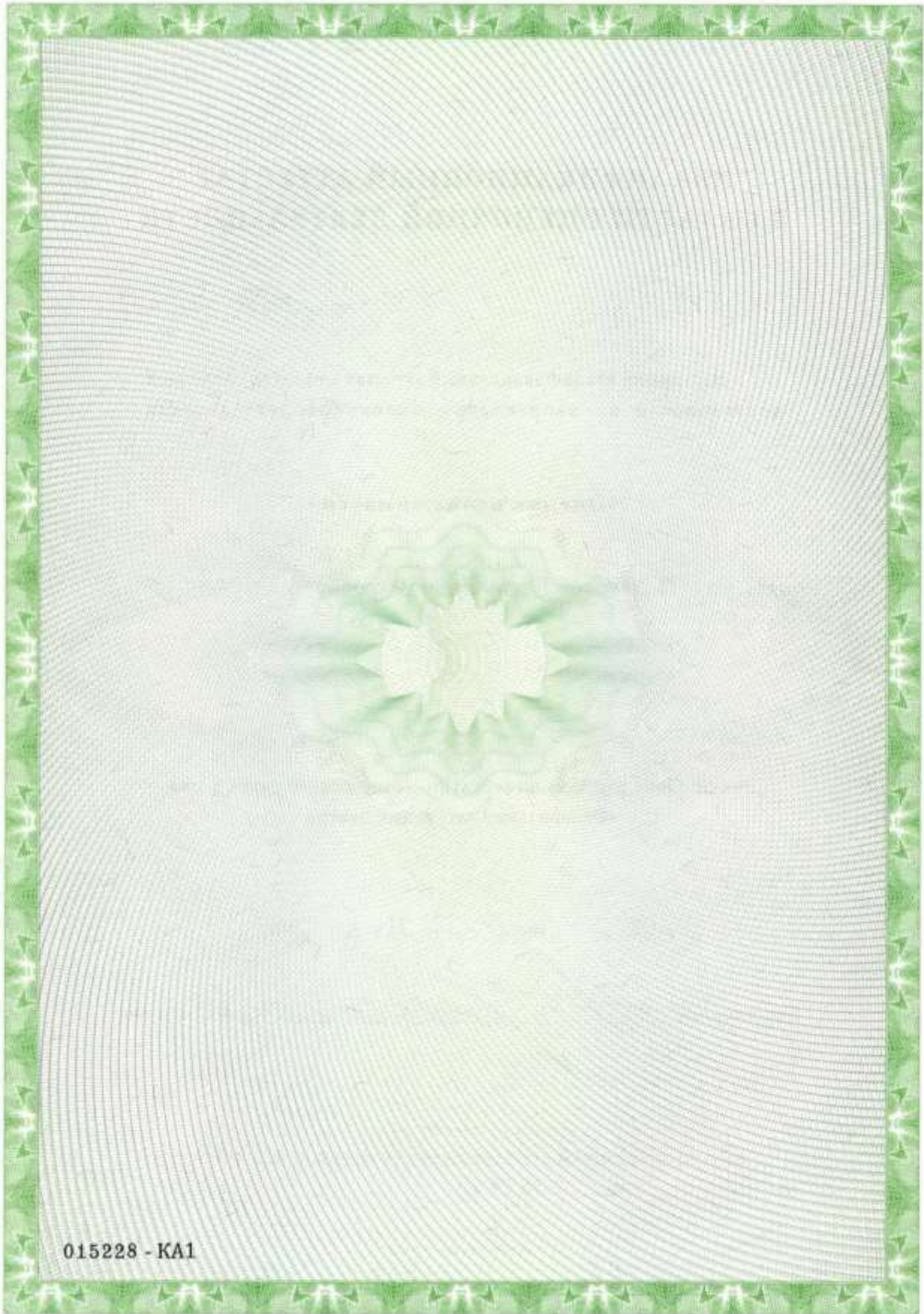
М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (должность, подпись) 492
По Доверенности № 16587/23 от 19.12.2023г.







ИНГОССТРАХ**ДОГОВОР (ПОЛИС)**

обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)
№ 433-182315/23 от «18» декабря 2023 г.



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Полякова Елена Владимировна , Паспорт Гражданина РФ серии 46 14 №792353 выдан МП №5МЕЖРАЙОННОГО ОУФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ГОРОДСКОМ ПОСЕЛЕНИИ ОДИНЦОВО 20.06.2015 г. Адрес регистрации: 143041 Московская обл., г. Одинцово, г. Голицыно, пр-кт Пушкинский, д.3 Эл. адрес: elena2679@mail.ru Тел.: +79031091579
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое 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 2023 г. по «18» декабря 2024 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 2023 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



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**

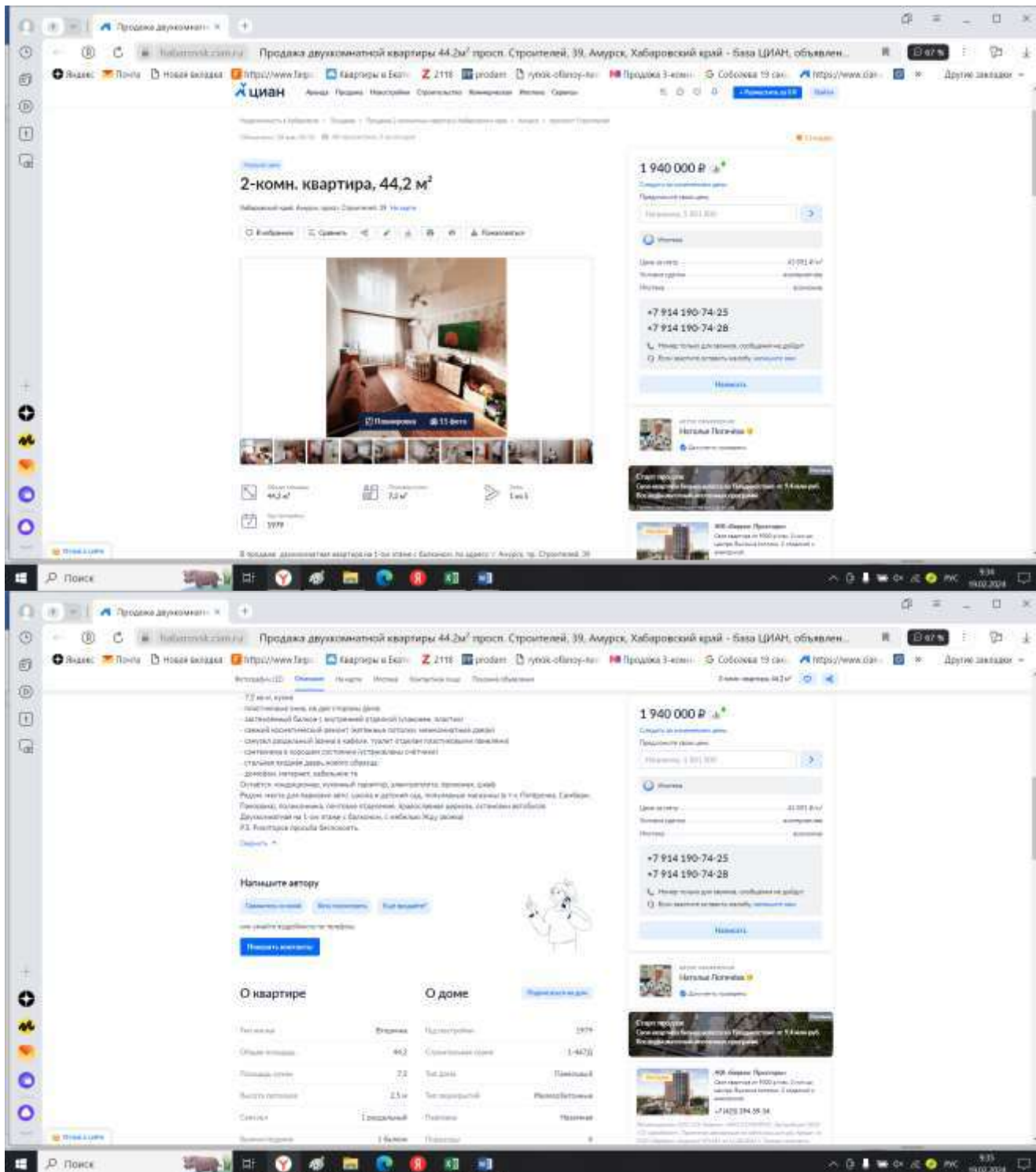
Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

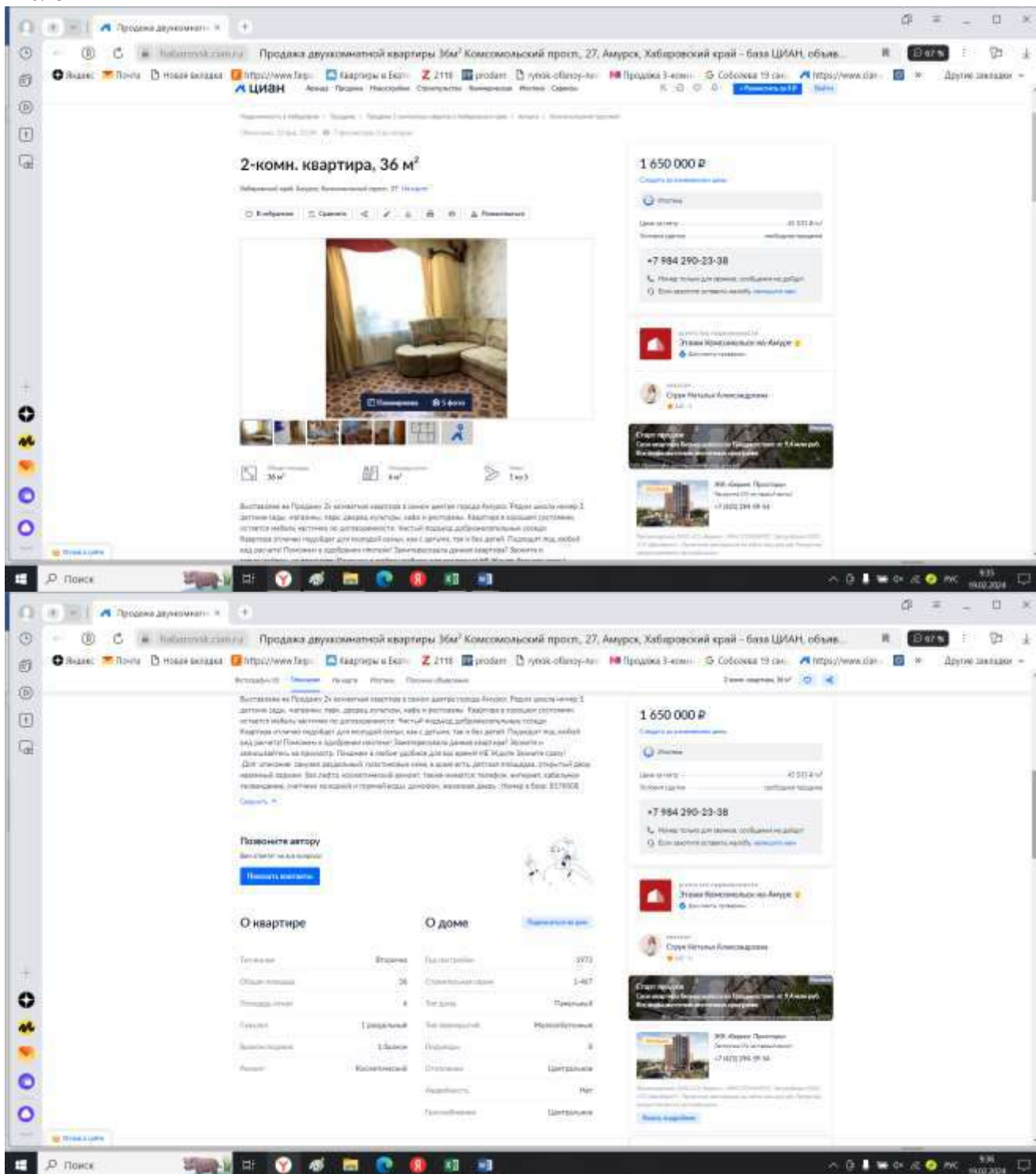
Скриншоты объектов-аналогов г. Амурск двухкомнатные квартиры

Аналог №1



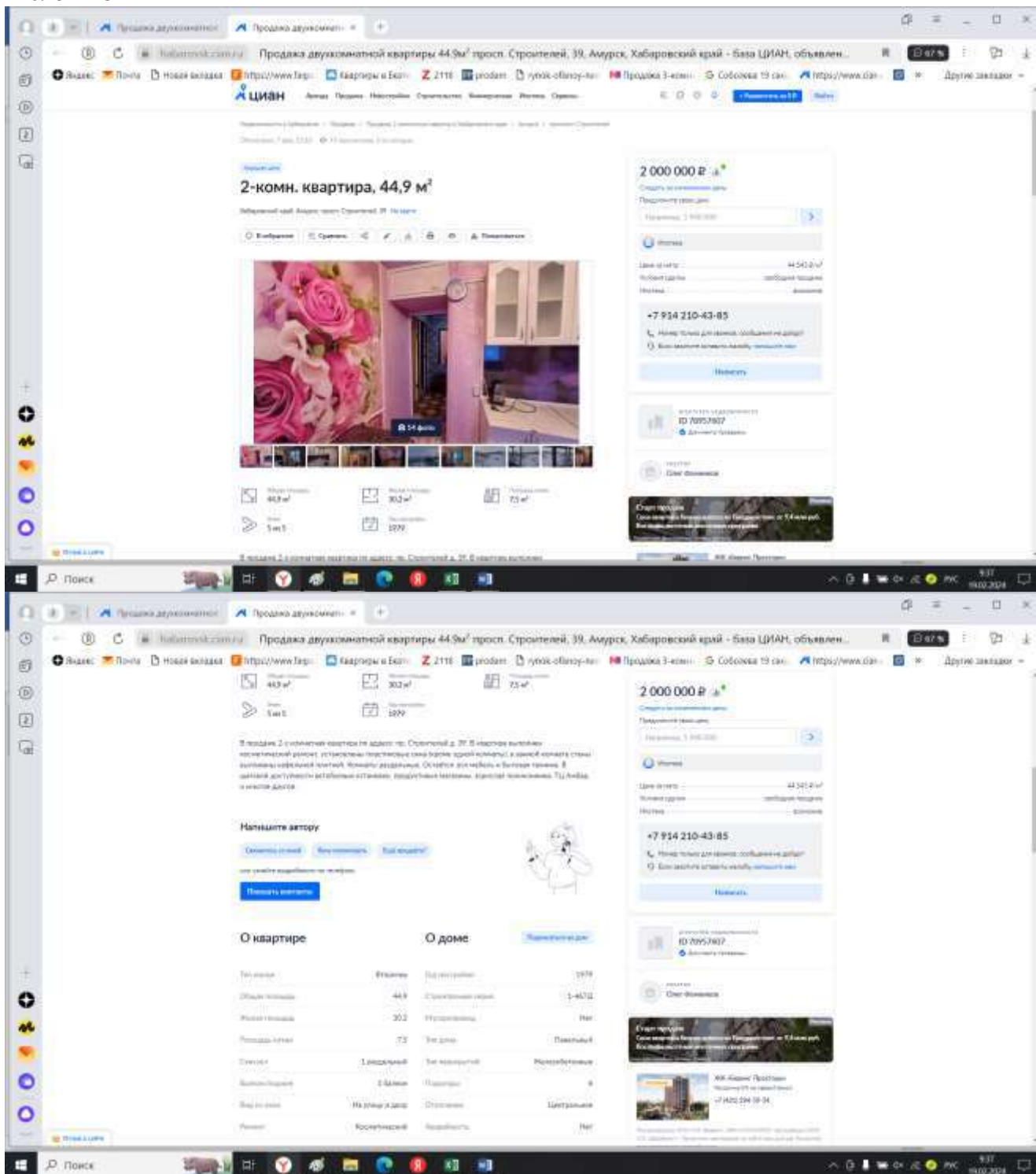
<https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/295742773/>

Аналог №2



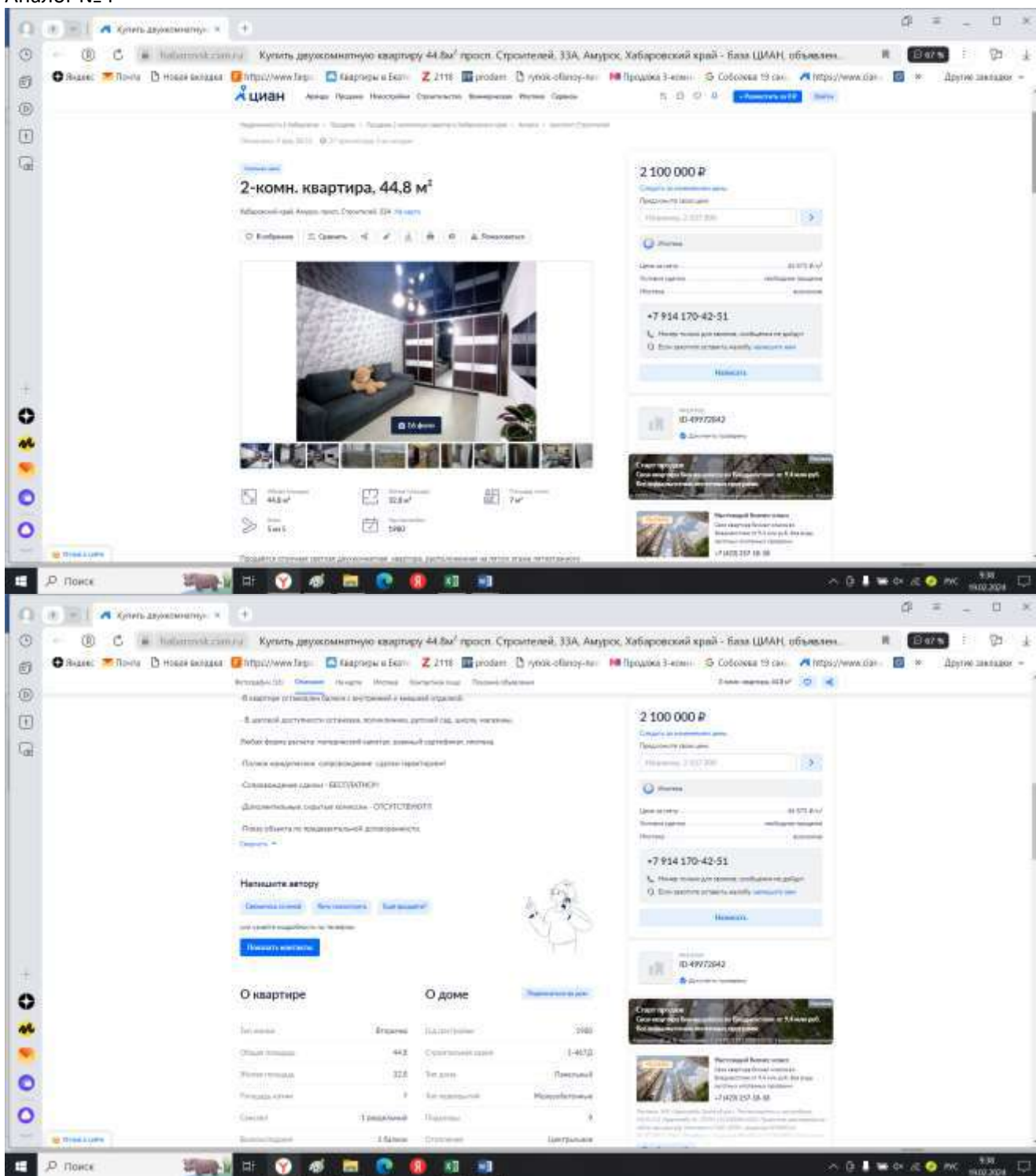
<https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/298490407/>

Аналог №3



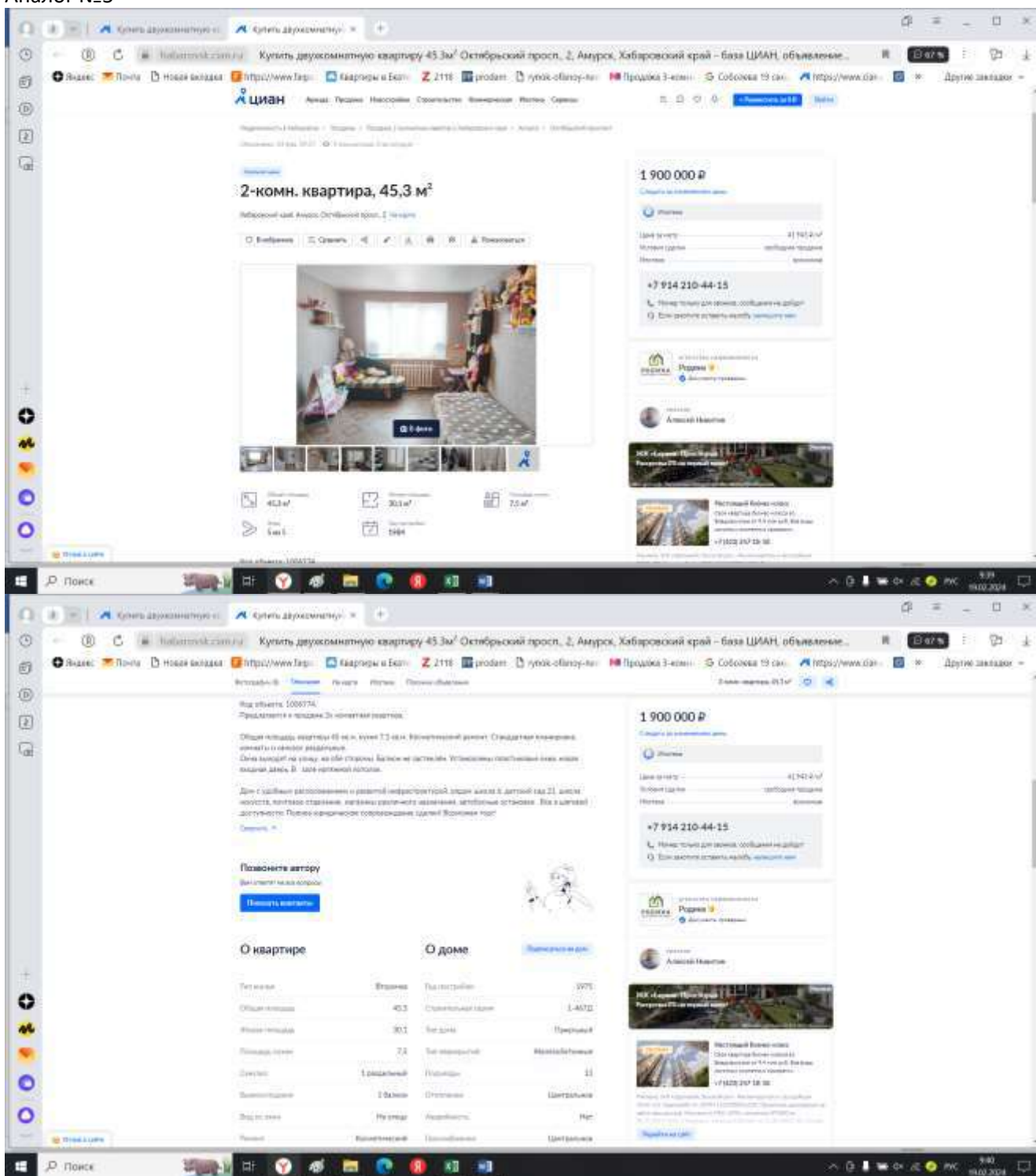
<https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/297835426/>

Аналог №4



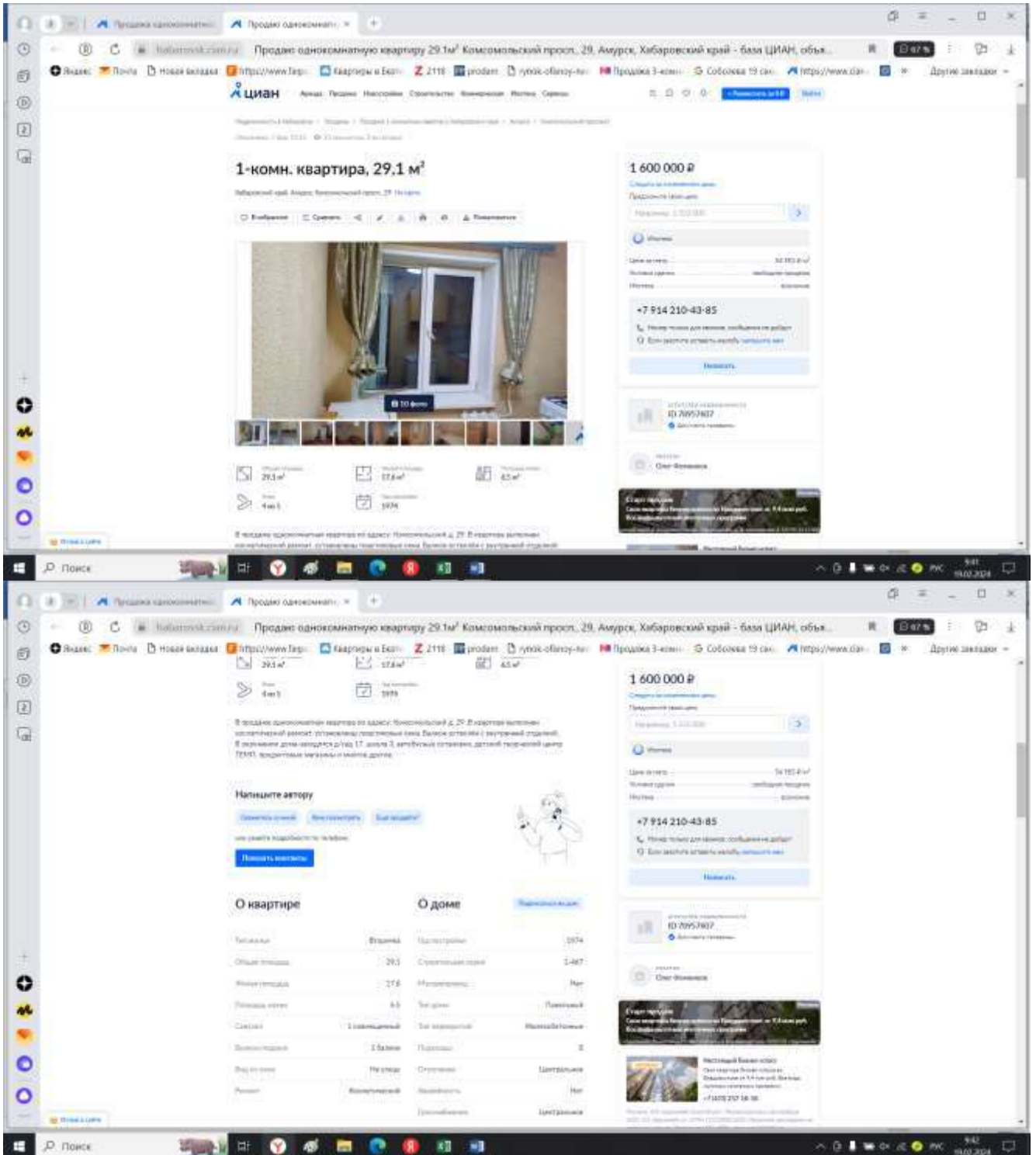
<https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/294125241/>

Аналог №5



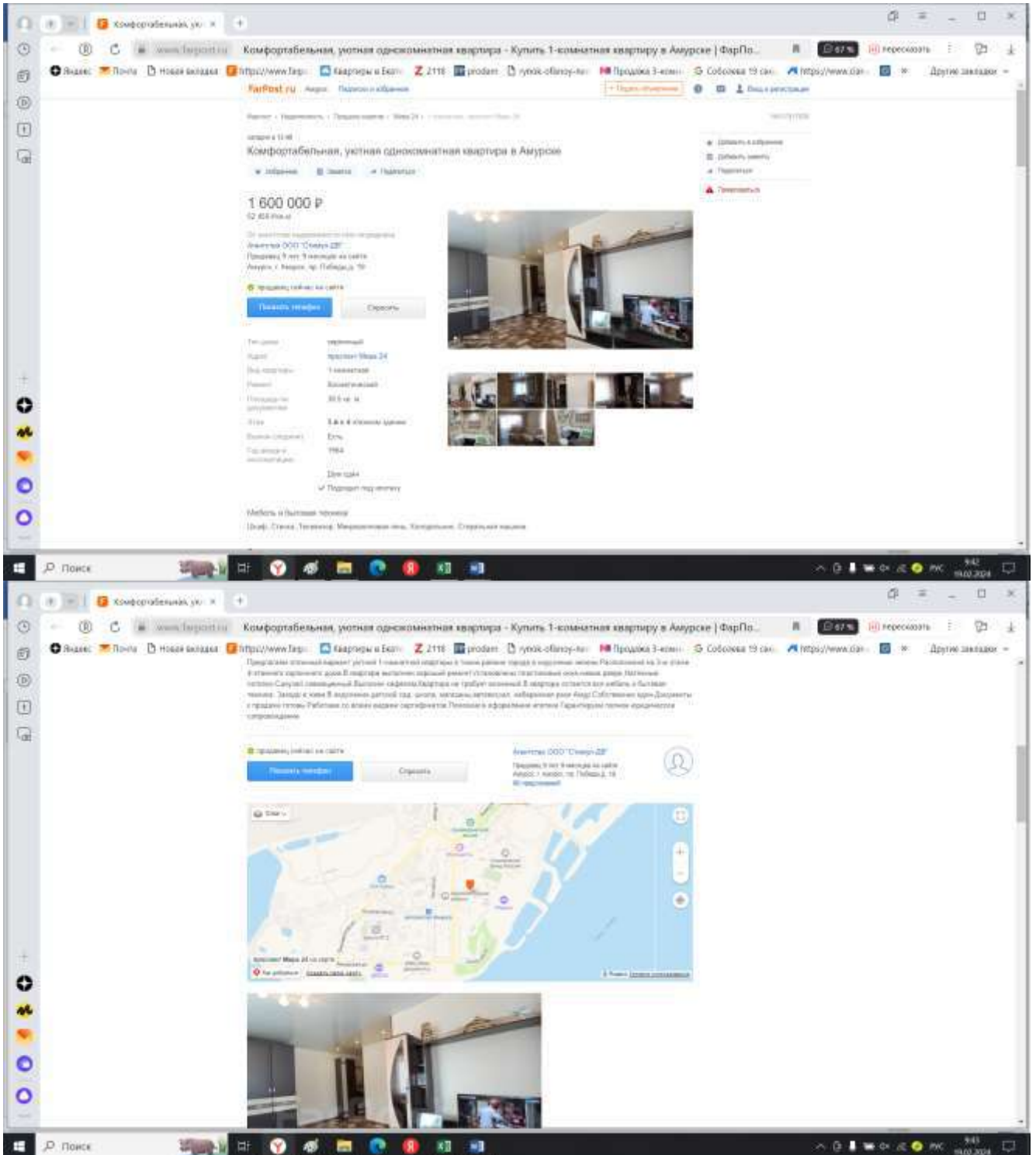
<https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/298546971/>

Аналог №2



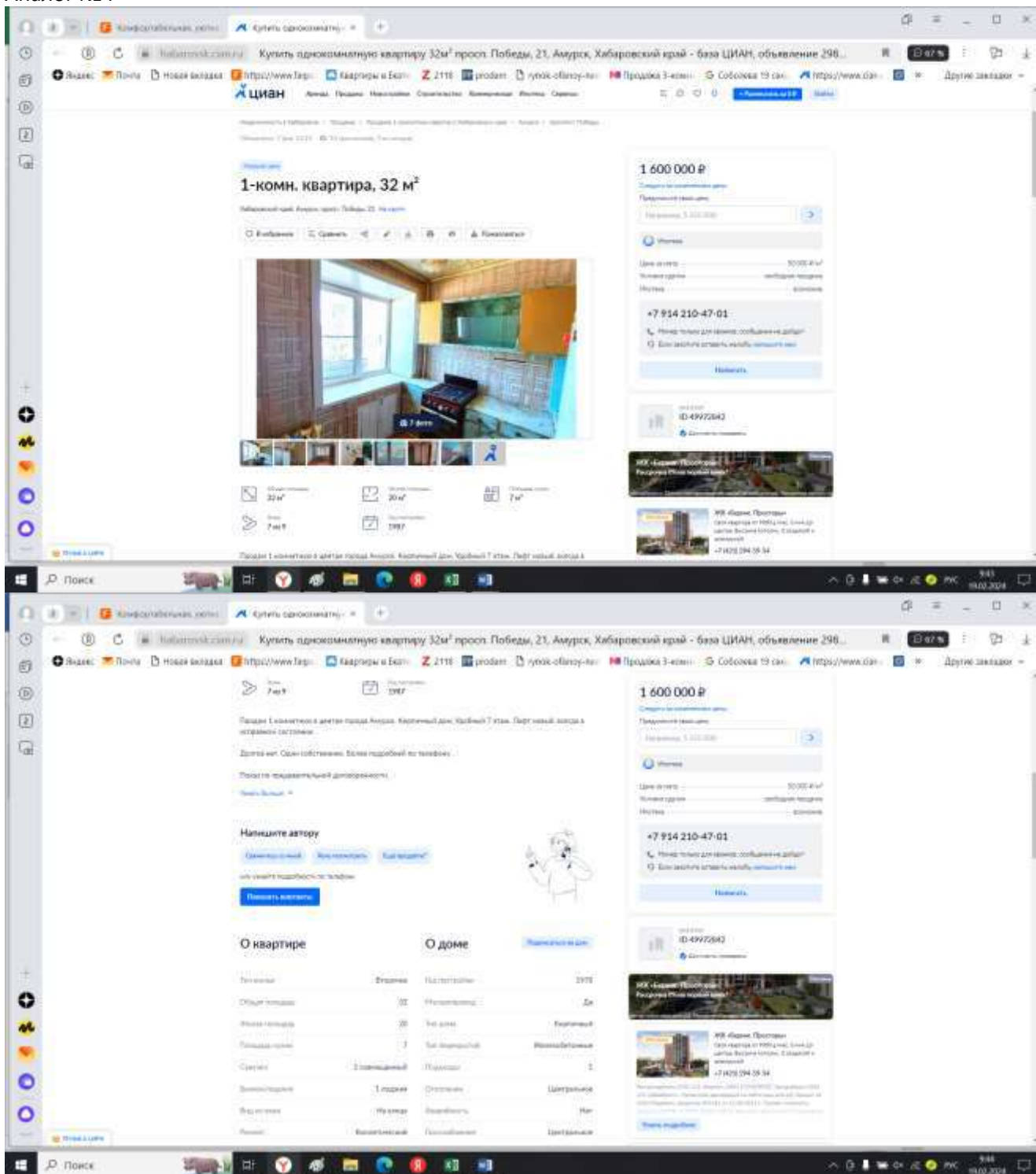
<https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/296831048/>

Аналог №3



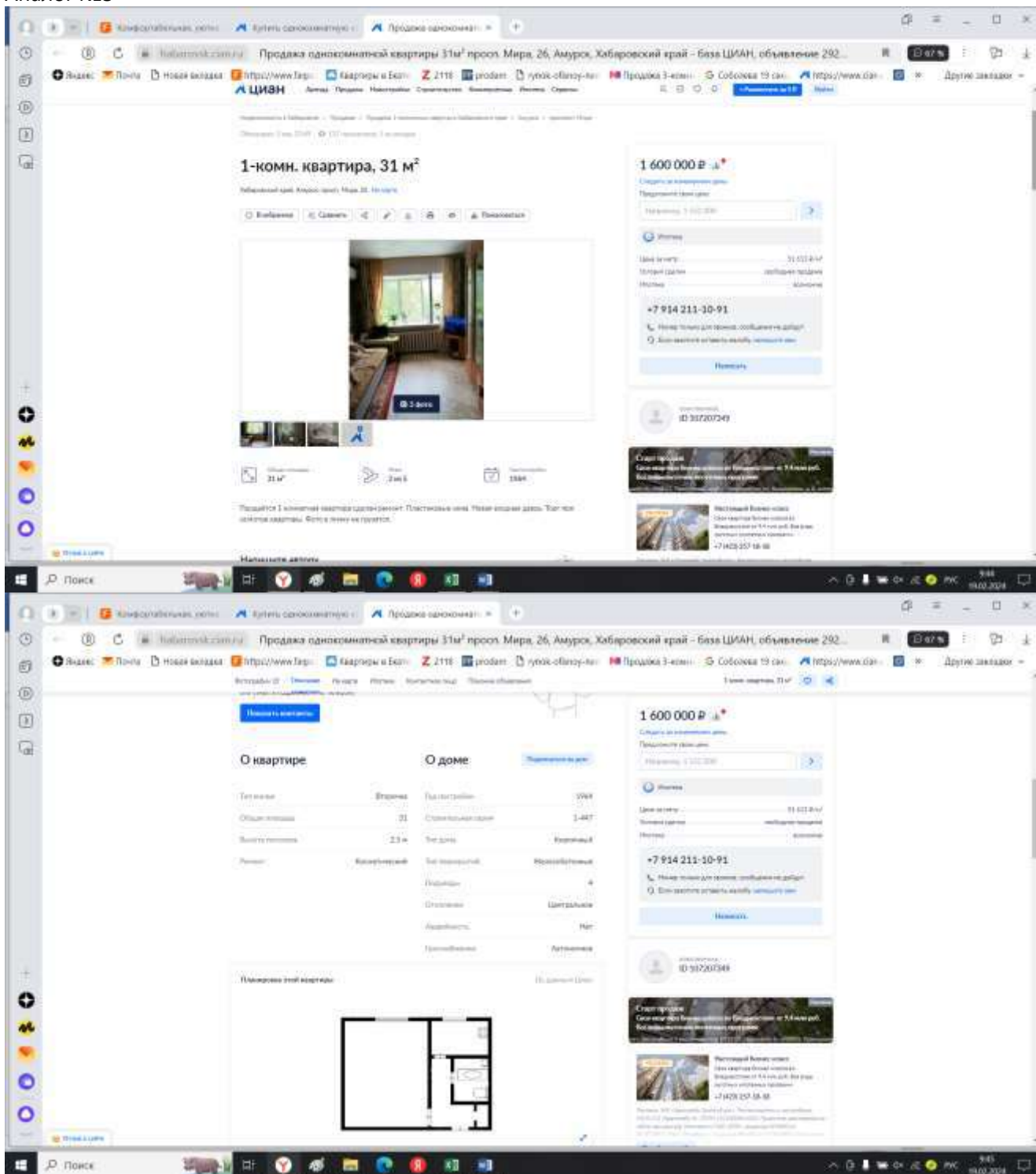
https://www.farpost.ru/amursk/realty/sell_flats/komfortabelnaja-ujutnaja-odnokomnatnaja-kvartira-117017639.html

Аналог №4



<https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/298099563/>

Аналог №5



<https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/292026187/>

Фирма публично-правовой компании "Роскадастр" по Хабаровскому краю
полное наименование органа регистрации края
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.02.2024, поступившего на рассмотрение 12.02.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-43596787	
Кадастровый номер:	27:18:0000011:4806
Номер кадастрового квартала:	27:18:0000011
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 618; Инвентарный номер нет; Условный номер 27-01.05.3/1999-255
Местоположение:	Хабаровский край, г. Амурск, пр-кт. Победы, д. 11, кв. 66
Площадь:	43,8
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартала
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 03
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	658648,63
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:18:0000011:377
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:	дата завершения кадастровых работ: 20.01.1973



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

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-43596787	
Кадастровый номер:	27:18:0000011:4806
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получитель выписки:	Югова Анастасия Владимировна, нотариус



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

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-43596787			
Кадастровый номер:		27:18:0000011:4806	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Леонтьев Михаил Олегович, 17.10.1991, гор. Амурск Хабаровского края, Российская Федерация, СНИЛС 135-762-033 56 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 08 11 №026999, выдан 22.11.2011, Отделением УФМС России по Хабаровскому краю в Амурском районе
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 27-27-05/41/2014-543 20.05.2014 00:00:00
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:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8080567801300201064283821008 Выдана: 41.07.2014 15:37:43 РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2023 по: 19.09.2024	инициалы, фамилия

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-43596787			
Кадастровый номер: 27:18:0000011:4806		Номер этажа (этажей): 03	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8080567801300201064283821008 Выдана: 41.07.2014 15:37:43 РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2023 по: 19.09.2024	инициалы, фамилия

Потребительские свойства дома

Год постройки	1972г.
Число этажей	5 (п/э т/э)
Фундамент	Бетонные блоки
Стены	Ш. Б. ПАНЕЛИ
Крыша	Асбестоцементные листы

Уровень благоустройства

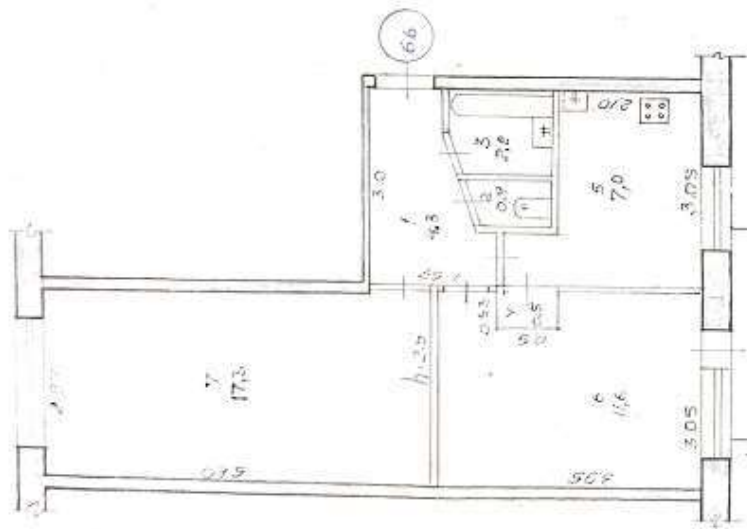
отопление	Центральное
водоснабжение	холодное, горячее
электроосвещение	вентиляция радио
электроплиты	канализация телевидение
газоснабжение	мусоропровод лифт
ванны	[ненужное вычеркнуть]

Освоенная площадь дома	5282,8
Стоимость / м ²	108 руб
Процент износа	16%
Действительная стоимость в ценах 1969 года	569348
Дата инвентаризации	17.10.84г.

№	Наименование	Площадь, м ²	
		общая	жилая
1	Коридор	4.3	4.3
2	С/узел	0.9	0.9
3	Ванная	2.2	2.2
4	Шкаф	0.5	0.5
5	Кухня	7.0	7.0
6	Школа	11.6	11.6
7	Школа	17.3	17.3
8			
9			
10			
11			

Итого	43.8	28.9	14.9
Площадь лоджии			
Площадь балкона 3.25x0.85x0.8	0.69		
Общая площадь с балконом:	44,5		

3^й ЭТАЖ



КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР - НЕ ПРИРБДЕН

Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Хабаровскому краю
полное наименование органа государственной власти



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.02.2024, поступившего на рассмотрение 12.02.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 7	
14.02.2024г. № КУВН-001/2024-43887675	
Кадастровый номер:	27:18:0000011:1173
Номер кадастрового квартала:	27:18:0000011
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 439; Инвентарный номер нет; Условный номер 27:18:00/00:00:439/1/А:0058
Местоположение:	Хабаровский край, г. Амурск, пр-кт. Комсомольский, д. 5, кв. 58
Площадь, м ² :	31.8
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 05
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	478196.95
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:18:0000011:320
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Галицкая Анастасия Валерьевна



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

Раздел 2 Лист 2

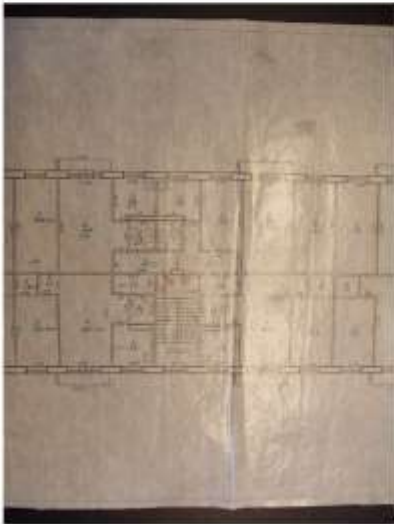
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2						
Всего разделов: 3							
Всего листов выписки: 7							
14.02.2024г. № КУВН-001/2024-43887675							
Кадастровый номер:	27:18:0000011:1173						
1	<table border="1"> <tr> <td>Правообладатель (правообладатели):</td> <td>1.1</td> <td>Физическое лицо</td> </tr> <tr> <td>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td> <td>1.1.1</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо					
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют					
2	<table border="1"> <tr> <td>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:</td> <td>2.1</td> <td>Общая долевая собственность, 1/2 27:18:0000011:1173-27/020/2022-3 24.11.2022 05:40:28</td> </tr> </table>	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/2 27:18:0000011:1173-27/020/2022-3 24.11.2022 05:40:28			
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/2 27:18:0000011:1173-27/020/2022-3 24.11.2022 05:40:28					
4	<table border="1"> <tr> <td>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>4.1</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют			
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют					
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано						
1	<table border="1"> <tr> <td>Правообладатель (правообладатели):</td> <td>1.2</td> <td>Физическое лицо</td> </tr> <tr> <td>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td> <td>1.2.1</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Физическое лицо	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
Правообладатель (правообладатели):	1.2	Физическое лицо					
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют					
2	<table border="1"> <tr> <td>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:</td> <td>2.2</td> <td>Общая долевая собственность, 1/2 27:18:0000011:1173-27/022/2022-2 20.04.2022 10:33:20</td> </tr> </table>	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/2 27:18:0000011:1173-27/022/2022-2 20.04.2022 10:33:20			
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/2 27:18:0000011:1173-27/022/2022-2 20.04.2022 10:33:20					
4	<table border="1"> <tr> <td>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>4.2</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют			
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют					
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано						




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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
14.02.2024г. № КУВН-001/2024-43887675			
Кадастровый номер: 27:18:0000011:1173		Номер этажа (этажей): 05	
			
Масштаб 1			



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
14.02.2024г. № КУВН-001/2024-43887675			
Кадастровый номер: 27:18:0000011:1173		Номер этажа (этажей): 05	
			
Масштаб 1			



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
14.02.2024г. № КУВН-001/2024-46211803			
Кадастровый номер:		27:18:0000009:6311	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Югова Анастасия Владимировна, нотариус	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: ИВН001710300204500020450002045 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

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

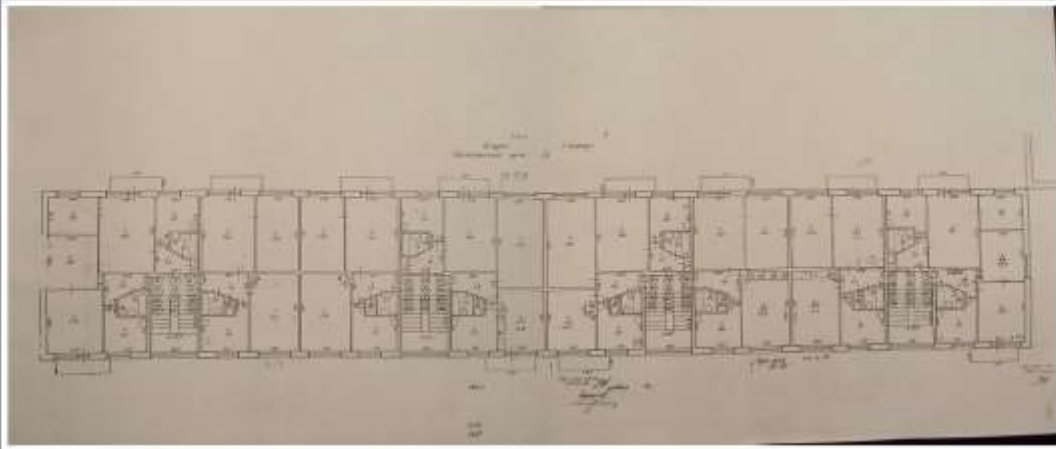
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
14.02.2024г. № КУВН-001/2024-46211803			
Кадастровый номер:		27:18:0000009:6311	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Казак Ирина Александровна, 09.05.1977, г. Амурск Хабаровский край, Российская Федерация, СНИЛС 036-202-090 03 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 08 23 №857103, выдан 20.04.2023, УМВД России по Хабаровскому краю
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 2/3 27:18:0000009:6311-27/022/2023-4 29.08.2023 07:49:30
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:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Казак Инна Михайловна, 16.07.1953, пос. Бривта Зейского р-на Амурской обл., Российская Федерация, СНИЛС 036-104-840 19 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 08 01 №298837, выдан 15.10.2001, Амурским ГОВД Хабаровского края
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/3 27:18:0000009:6311-27/022/2023-2 28.08.2023 06:54:21
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: ИВН001710300204500020450002045 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
14.02.2024г. № КУВИ-001/2024-46211803			
Кадастровый номер:		27:18:0000009-6311	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 80880807405300020178AC5C842508 Выдана ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2013 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
14.02.2024г. № КУВИ-001/2024-46211803			
Кадастровый номер: 27:18:0000009-6311		Номер этажа (этажей): 4	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 80880807405300020178AC5C842508 Выдана ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2013 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«КРАЕВОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»
АМУРСКИЙ РАЙОННЫЙ ФИЛИАЛ

край Хабаровский
район Амурский
гор. Амурск

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ КВАРТИРЫ № 40
в доме № 16 по пр. Октябрьскому.

Инвентарный номер	790					
Номер в реестре жилищн. фонда	не присвоен					
Кадастровый номер	не присвоен					
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 19 июля 2002г.
(указывается дата обследования объекта учета)

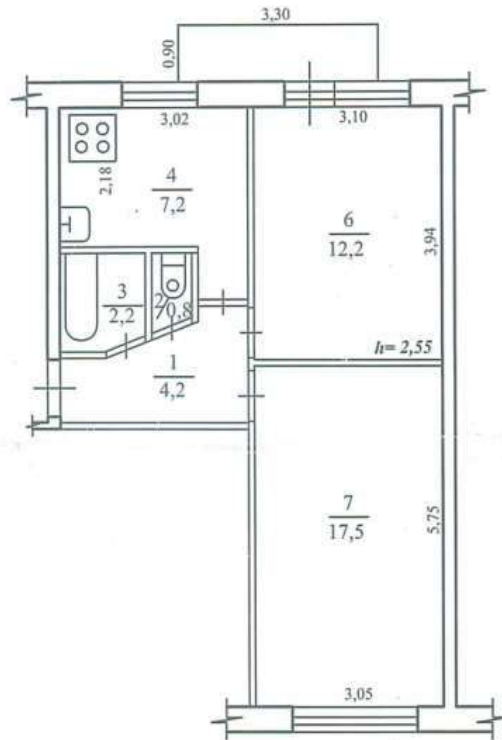
1.Сведения о принадлежности

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

2.Экспликация площади квартиры

Этаж, литер	Но- мер по плану здан, комн- нат, кух- ни, корид и т. д.	Назначение частей помещения	Формула подсчета площади помещений	Общ. пло- щадь	в том числе площадь:				Вы- сота по- мещ по вн. об- ме- ру	Са- мо- вол. пе- ре- об. пло- щад	Приме- чания
					квар- тиры	из нее		лоджий, балко- нов, террас и т. д.			
						жилая	подс.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
4	1	коридор		4,2	4,2		4,2		2,55		
	2	с/узел		0,8	0,8		0,8				
	3	с/узел		2,2	2,2		2,2				
	4	кухня		7,2	7,2		7,2				
	6	жилая		12,2	12,2	12,2					
	7	жилая		17,5	17,5	17,5					
		балкон	3,30x0,90x0,3	0,9				0,9			
		Итого:		45,0	44,1	29,7	14,4	0,9			

ПЛАН КВАРТИРЫ № 40
(выкопировка из поэтажного плана дома)
М 1:100



3. Техническое описание квартиры

Год постройки здания: 1979-1980. Этажность: 5. Физический износ: 26%.

наименование конструктивного элемента	описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее).
1	2
1. Наружные стены (материал)	ж/б панели
2. Перегородки (материал)	ж/б панели
3. Перекрытия (материал)	ж/б плиты
4. Полы а) в жилых комнатах б) в кухне в) в с/узлах г) в других помещениях квартиры	оргалит окрашенный линолеум плитка кафельная линолеум
5. Проемы оконные дверные	2-е створные окрашенные филенчатые окрашенные
6. Отделка стен: а) в жилых комнатах б) в кухне в) в с/узлах г) в других помещениях квартиры	обои обои, плитка кафельная окраска панелей, обои, плитка кафельная обои
7. Отделка потолков а) в жилых комнатах б) в кухне в) в с/узлах г) в других помещениях квартиры	побелка побелка побелка побелка
8. Вид отопления:	от ТЭЦ
9. Наличие: а) водоснабжения б) электроснабжения (тип проводки) в) канализация г) горячего водоснабжения д) ванн или душа, (сауны или бассейна) е) лоджий или балконов ж) телефона з) радио и) лифт к) мусоропровод	от городской сети скрытая проводка сброс в городскую сеть централизованное ванна чугунная балкон застеклённый - - - -



4. Стоимость квартиры

Полная балансовая стоимость _____ руб.
 Остаточная балансовая стоимость с учетом износа _____ руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969г. 4 095 руб.
 по состоянию на 01.01.2002г. 79 853 руб.

Паспорт выдан 8 августа 2002г.

Специалист _____ И.Ю. Войтенко
 Начальник произв. отдела _____ Г.В. Войтенко



Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 108 стр.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»



Попков Алексей Владимирович



консультационная группа
ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ
с 1998 года

Москва, Новоспесчаная, 9

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

