



с 1998 года

КОНСУЛЬТАЦИОННАЯ ГРУППА ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ

25 лет

Москва, Новопесчаная улица, 9

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

ОТЧЁТ

№ 01/ДС № 211/Д(У)-001-0404

от 19.04.2024 г.

об оценке объектов недвижимости,
расположенных:

Хабаровский край, г. Амурск,
пр. Октябрьский, д.18, кв.211;

Хабаровский край, г. Амурск,
пр. Комсомольский, д.24, кв.70;

Хабаровский край, г. Амурск,
пр. Комсомольский, д.22, кв.5

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

Дата оценки: 19 апреля 2024 г.

Дата составления отчета: 19 апреля 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	22
7.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА	23
7.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	29
7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
ГЛАВА 8. АНАЛИЗ РЫНКА	37
8.1.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ	37
8.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ ЯНВАРЬ-ДЕКАБРЬ 2023 ГОДА.....	41
8.1.3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОЦЕНКИ	42
8.1.4. ВЫВОДЫ	44
8.2.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ	45
8.2.2. ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЁ В ХАБАРОВСКОМ КРАЕ МАРТ 2024 Г.....	45
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	73
ГЛАВА 11. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА ...	74
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА	75
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ	81

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

На основании Дополнительного соглашения № 211 от 16 апреля 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 44,8 кв. м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.18, кв.211, кадастровый номер: 27:18:0000009:3768;

-квартира, назначение: жилое. Общая площадь 31,6 кв. м, этаж 03, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв.70, кадастровый номер: 27:18:0000012:1493;

-квартира, назначение: жилое. Общая площадь 30,8 кв. м, этаж 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.22, кв.5, кадастровый номер: 27:18:0000012:868, (далее – «Объект оценки»).

В письменной форме составлен настоящий отчет об оценке Объекта (далее - «Отчёт»). Дата составления Отчёта – 19 апреля 2024 г. Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки) 19 апреля 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 44,8 кв. м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.18, кв.211, кадастровый номер: 27:18:0000009:3768	2 397 000
2	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 31,6 кв. м, этаж 03, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв.70, кадастровый номер: 27:18:0000012:1493	1 808 000
3	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 30,8 кв. м, этаж 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.22, кв.5, кадастровый номер: 27:18:0000012:868	1 770 000

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 № 211 от 16 апреля 2024 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006 г. Порядковый номер отчета № 01/ДС№ 211/Д(У)-001-0404 от 19.04.2024 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки, в соответствии с Дополнительным соглашением № 211 от 16 апреля 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 44,8 кв. м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.18, кв.211, кадастровый номер: 27:18:000009:3768;
 -квартира, назначение: жилое. Общая площадь 31,6 кв. м, этаж 03, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв.70, кадастровый номер: 27:18:000012:1493;
 -квартира, назначение: жилое. Общая площадь 30,8 кв. м, этаж 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.22, кв.5, кадастровый номер: 27:18:000012:868, (далее – «Объект оценки»).

Таблица 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры оценки	Характеристика
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 211 от 16 апреля 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 44,8 кв. м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.18, кв.211, кадастровый номер: 27:18:000009:3768; -квартира, назначение: жилое. Общая площадь 31,6 кв. м, этаж 03, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв.70, кадастровый номер: 27:18:000012:1493; -квартира, назначение: жилое. Общая площадь 30,8 кв. м, этаж 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.22, кв.5, кадастровый номер: 27:18:000012:868
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	-квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,8 кв. м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.18, кв.211, кадастровый номер: 27:18:000009:3768; -квартира, назначение: жилое. Общая площадь 31,6 кв. м, этаж 03, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв.70, кадастровый номер: 27:18:000012:1493; -квартира, назначение: жилое. Общая площадь 30,8 кв. м, этаж 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.22, кв.5, кадастровый номер: 27:18:000012:868
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	19.04.2024 г.
Дата составления отчета об оценке	19.04.2024 г.
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС№ 211/Д(У)-001-0404 от 19.04.2024 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. Октябрьский, д.18, кв.211 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв.70 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.22, кв.5 в рамках подходов, руб.
Сравнительный подход	2 397 000	1 808 000	1 770 000
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 апреля 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 44,8 кв. м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.18, кв.211, кадастровый номер: 27:18:0000009:3768	2 397 000
2	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 31,6 кв. м, этаж 03, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв.70, кадастровый номер: 27:18:0000012:1493	1 808 000
3	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 30,8 кв. м, этаж 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.22, кв.5, кадастровый номер: 27:18:0000012:868	1 770 000

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 № 211 от 16 апреля 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 44,8 кв. м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.18, кв.211, кадастровый номер: 27:18:0000009:3768;
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 31,6 кв. м, этаж 03, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв.70, кадастровый номер: 27:18:0000012:1493;
- квартира, назначение: жилое. Общая площадь 30,8 кв. м, этаж 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.22, кв.5, кадастровый номер: 27:18:0000012:868, (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.

В соответствии с IAS 1 «Представление финансовой отчетности» (п. 25) Финансовая отчетность должна составляться на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда

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).

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	-квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,8 кв. м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.18, кв.211, кадастровый номер: 27:18:000009:3768; -квартира, назначение: жилое. Общая площадь 31,6 кв. м, этаж 03, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв.70, кадастровый номер: 27:18:000012:1493; -квартира, назначение: жилое. Общая площадь 30,8 кв. м, этаж 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.22, кв.5, кадастровый номер: 27:18:000012:868
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	-квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,8 кв. м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.18, кв.211, кадастровый номер: 27:18:000009:3768; -квартира, назначение: жилое. Общая площадь 31,6 кв. м, этаж 03, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв.70, кадастровый номер: 27:18:000012:1493; -квартира, назначение: жилое. Общая площадь 30,8 кв. м, этаж 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.22, кв.5, кадастровый номер: 27:18:000012:868
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-001/2024-19370795 от 20.01.2024 г.; технический паспорт жилого помещения № 211 в доме 18 по пр. Октябрьский от 09.03.2006 г.; выписка из ЕГРН на помещение кадастровый номер 27:18:000012:1493 от 05.03.2024 г.; технический паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв. 70 от 13.10.2021 г.; выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-100904241 от 11.04.2024 г., технический паспорт жилого помещения №5 в доме 22 по пр. Комсомольскому от 20.10.2004 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	<u>Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.18, кв.211:</u> Кириянова Лариса Юрьевна, 09.08.1985, г. Амурск Хабаровского кр., РФ, СНИЛС 136-292-887 86 Паспорт гражданина РФ серия 08 05 №609330, выдан 14.08.2007, отделением УФМС России по Хабаровскому краю в Амурском районе <u>Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв.70:</u> Логачёва Наталья Александровна, 21.04.1975, г. Амурск Хабаровский край, Российская Федерация, СНИЛС 134-545-223 43, Паспорт гражданина Российской Федерации 08 20 №668462, выдан 26.08.2020, УМВД России по Хабаровскому краю <u>Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.22, кв.5:</u> Якимчик Антонина Петровна, 02.12.1956, с. Туссер Амурского района Хабаровского края, Российской Федерации, СНИЛС 064-422-152 32 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 08 02 №745378, выдан 18.09.2002, Амурским ГОВД Хабаровского края
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

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

Положение	Значение
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости:	1)предполагается сделка с объектом оценки; 2)участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3)дата оценки - 19 апреля 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 апреля 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	16.04.2024 г. – 19.04.2024 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету)	-Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-19370795 от 20.01.2024 г. -технический паспорт жилого помещения № 211 в доме 18 по пр. Октябрьский от 09.03.2006 г. -выписка из ЕГРН на помещение кадастровый номер 27:18:0000012:1493 от 05.03.2024 г. -технический паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв. 70 от 13.10.2021 г. -выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-100904241 от 11.04.2024 г. -технический паспорт жилого помещения №5 в доме 22 по пр. Комсомольскому от 20.10.2004 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 Оценщик использовал информацию, содержащую количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленную Заказчиком, таблица ниже.

Таблица 10. Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование, вид документа	Реквизиты документа
1	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-19370795	Копия документа от 20.01.2024 г.
2	Технический паспорт жилого помещения № 211 в доме 18 по пр. Октябрьский	Копия документа от 09.03.2006 г.
3	Выписка из ЕГРН на помещение кадастровый номер 27:18:0000012:1493	Копия документа от 05.03.2024 г.
4	Технический паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв. 70	Копия документа от 13.10.2021 г.
5	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-100904241	Копия документа от 11.04.2024 г.
6	Технический паспорт жилого помещения №5 в доме 22 по пр. Комсомольскому	Копия документа от 20.10.2004 г.

Источник информации: АО УК «РФЦ-Капитал»

7.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 11. Количественные характеристики квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.18, кв.211

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	1982-1984
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	5 (Пять)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	24%
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ³ %	$(2024-1982)/125 = 33,6\%$
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преобладающий 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

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

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

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

Наименование	Характеристика
Состояние входной группы	Хорошее, ремонт не требуется
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	44,8
Этаж	5/5
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: пр. Комсомольский
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Кадастровый номер	27:18:0000009:3768
Кадастровая стоимость, руб.	734 690,43
Собственник Объекта оценки	Кирьянова Лариса Юрьевна, 09.08.1985, г. Амурск Хабаровского кр., РФ, СНИЛС 136-292-887 86 Паспорт гражданина РФ серия 08 05 №609330, выдан 14.08.2007, отделением УФМС России по Хабаровскому краю в Амурском районе
Вид права	Собственность №27-27-05/003/2011-434 от 18.04.2011 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано. Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют.

Источник информации: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-19370795 от 20.01.2024 г., технический паспорт жилого помещения № 211 в доме 18 по пр. Октябрьский от 09.03.2006 г.

Таблица 12. Количественные характеристики квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв.70

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	1967
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	4 (Четыре)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	30%
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ⁴ %	(2024-1967)/ 125 = 45,6%
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Жилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – жилая. Фасад здания в хорошем состоянии, без видимых повреждений.
Вход в жилое помещение	Со двора
Состояние входной группы	Хорошее, ремонт не требуется
Объект оценки	Жилая однокомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	31,6
Этаж	3/4
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: пр. Комсомольский
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Кадастровый номер	27:18:0000012:1493
Кадастровая стоимость, руб.	475 189,42
Собственник Объекта оценки	Логачёва Наталья Александровна, 21.04.1975, г. Амурск Хабаровский край, Российская Федерация, СНИЛС 134-545-223 43, Паспорт гражданина Российской Федерации 08 20 №668462, выдан 26.08.2020, УМВД России по Хабаровскому краю
Вид права	Собственность № 27:18:0000012:1493-27/022/2024-14 от 05.03.2024 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:

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

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

Наименование	Характеристика
связанных с объектом оценки	отсутствуют.

Источник информации: Выписка из ЕГРН на помещение кадастровый номер 27:18:0000012:1493 от 05.03.2024 г., технический паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв. 70 от 13.10.2021 г.

Таблица 13. Количественные характеристики квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.22, кв.5

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Жилой дом
Год постройки	1966
Группа капитальности	2 (вторая)
Этажность объекта без подземных этажей	5 (Пять)
Техническое состояние	Ремонт не требуется
Износ здания по паспорту БТИ, %	30%
Износ здания, определенный оценщиком методом срока жизни, ⁵ %	(2024-1966)/ 125 = 46,4%
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Жилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – жилая. Фасад здания в хорошем состоянии, без видимых повреждений.
Вход в жилое помещение	Со двора
Состояние входной группы	Хорошее, ремонт не требуется
Объект оценки	Жилая однокомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	30,8
Этаж	2/5
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: пр. Комсомольский
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)
Кадастровый номер	27:18:0000012:868
Кадастровая стоимость, руб.	463 159,31
Собственник Объекта оценки	Якимчик Антонина Петровна, 02.12.1956, с. Туссер Амурского района Хабаровского края, Российской Федерации, СНИЛС 064-422-152 32 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 08 02 №745378, выдан 18.09.2002, Амурским ГОВД Хабаровского края
Вид права	Собственность № 27-27-05/002/2011-452 от 05.03.2011 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано. Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют.

Источник информации: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-100904241 от 11.04.2024 г., технический паспорт жилого помещения №5 в доме 22 по пр. Комсомольскому от 20.10.2004 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. 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.

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.

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. Октябрьский, д.18, кв.211; пр. Комсомольский, д.24, кв.70; пр. Комсомольский, д.22, кв.5
Край	Хабаровский
Район	5-ый, 1-ый, 1-ый
Город	Амурск
улица	Пр. Октябрьский, пр. Комсомольский
Окружающая застройка	Жилые дома
Транспортная инфраструктура	Основные транспортные магистрали: пр. Победы, пр. Комсомольский, пр. Октябрьский, пр. Комсомольский
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. Октябрьский, д.18

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

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

Наименование	Характеристика
Мусоропровод	Нет
Охрана, дополнительные системы безопасности	Нет

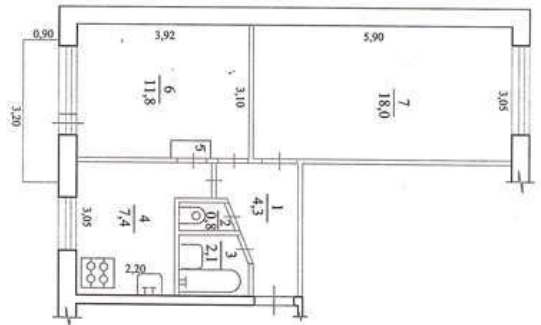
Источник информации: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-19370795 от 20.01.2024 г., технический паспорт жилого помещения № 211 в доме 18 по пр. Октябрьский от 09.03.2006 г.

Таблица 16. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.18, кв.211)

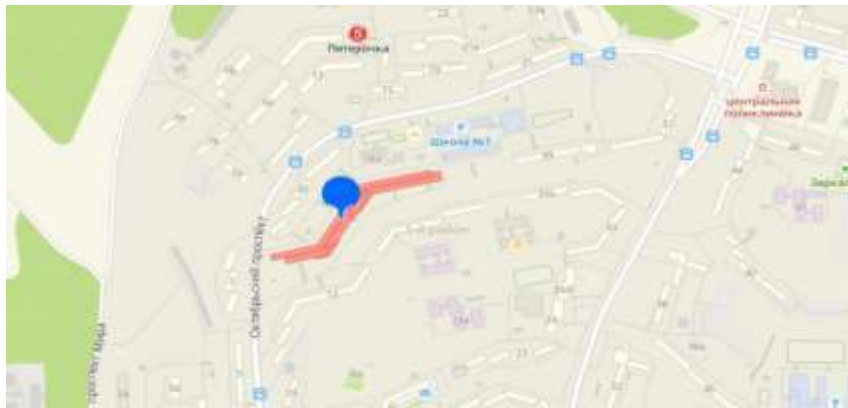
Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.18, кв.211
Первичный объект недвижимости	5-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая двухкомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	44,8
Этаж	5/5
Наличие балкон/лоджия	Балкон застекленный
Площадь кухни, кв. м	7,4
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	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Собственник Объекта оценки	Кирьянова Лариса Юрьевна, 09.08.1985, г. Амурск Хабаровского кр., РФ, СНИЛС 136-292-887 86 Паспорт гражданина РФ серия 08 05 №609330, выдан 14.08.2007, отделением УФМС России по Хабаровскому краю в Амурском районе
Вид права	Собственность №27-27-05/003/2011-434 от 18.04.2011 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано. Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют.

Источник информации: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-19370795 от 20.01.2024 г., технический паспорт жилого помещения № 211 в доме 18 по пр. Октябрьский от 09.03.2006 г.

Таблица 17 . Характеристики (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.18, кв.211)

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м ²	44,8
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	<p>План квартиры соответствует плану БТИ</p> 

Источник информации: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-19370795 от 20.01.2024 г., технический паспорт жилого помещения № 211 в доме 18 по пр. Октябрьский от 09.03.2006 г.

Рисунок 1. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.18, кв.211**Таблица 18. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома) Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24**

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

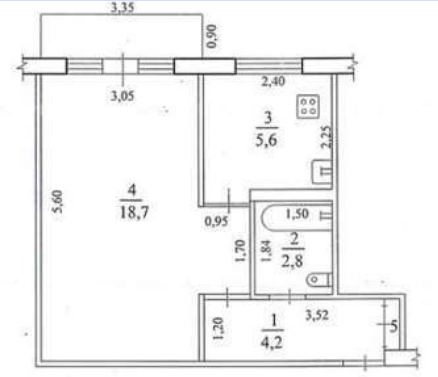
Источник информации: Выписка из ЕГРН на помещение кадастровый номер 27:18:0000012:1493 от 05.03.2024 г., технический паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв. 70 от 13.10.2021 г.

Таблица 19. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв.70)

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв.70
Первичный объект недвижимости	4-ёх этажный дом
Объект оценки	Жилая однокомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	31,6
Этаж	3/4
Наличие балкон/лоджия	Балкон застекленный
Площадь кухни, кв. м	5,6
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	Логачёва Наталья Александровна, 21.04.1975, г. Амурск Хабаровский край, Российская Федерация, СНИЛС 134-545-223 43, Паспорт гражданина Российской Федерации 08 20 №668462, выдан 26.08.2020, УМВД России по Хабаровскому краю
Вид права	Собственность № 27:18:0000012:1493-27/022/2024-14 от 05.03.2024 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано. Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют.

Источник информации: Выписка из ЕГРН на помещение кадастровый номер 27:18:0000012:1493 от 05.03.2024 г., технический паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв. 70 от 13.10.2021 г.

Таблица 20 . Характеристики (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв.70)

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м ²	31,6
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	3-ий 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, согласованных в установленном порядке	Не выявлено
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	План квартиры соответствует плану БТИ 
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Соответствует

Источник информации: Выписка из ЕГРН на помещение кадастровый номер 27:18:000012:1493 от 05.03.2024 г., технический паспорт жилого помещения г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв. 70 от 13.10.2021 г.

Рисунок 2. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв.70

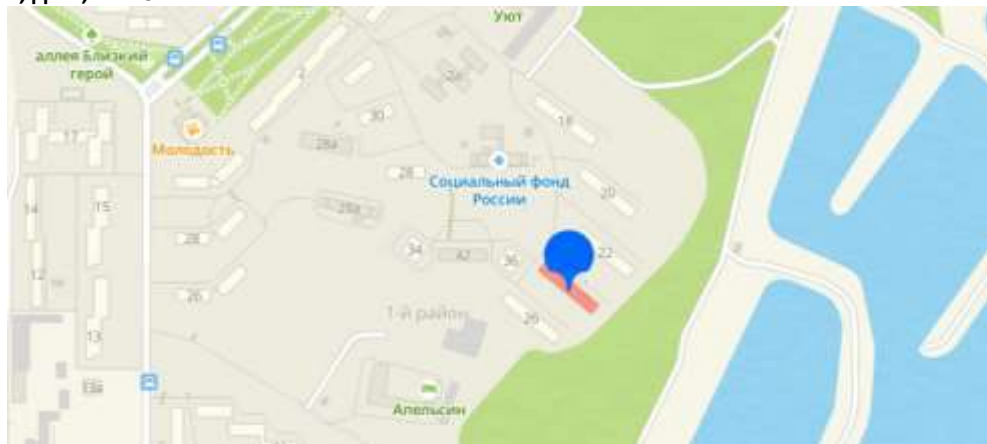


Таблица 21. Описание конструктивных элементов и инженерных коммуникаций первичного объекта недвижимости (жилого дома) Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.22

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

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

Источник информации: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-100904241 от 11.04.2024 г., технический паспорт жилого помещения №5 в доме 22 по пр. Комсомольскому от 20.10.2004 г.

Таблица 22. Идентификация объекта недвижимости (квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.22, кв.5)

Наименование	Характеристика
Полный адрес объекта недвижимости	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.22, кв.5
Первичный объект недвижимости	5-ти этажный дом
Объект оценки	Жилая однокомнатная квартира
Общая площадь помещений, м ²	30,8
Этаж	2/5
Наличие балкон/лоджия	Балкон застекленный
Площадь кухни, кв. м	5,9
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	Якимчик Антонина Петровна, 02.12.1956, с. Туссер Амурского района Хабаровского края, Российской Федерации, СНИЛС 064-422-152 32 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 08 02 №745378, выдан 18.09.2002, Амурским ГОВД Хабаровского края
Вид права	Собственность № 27-27-05/002/2011-452 от 05.03.2011 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано. Ограничения (обременения) объекта оценки на дату оценки отсутствуют.

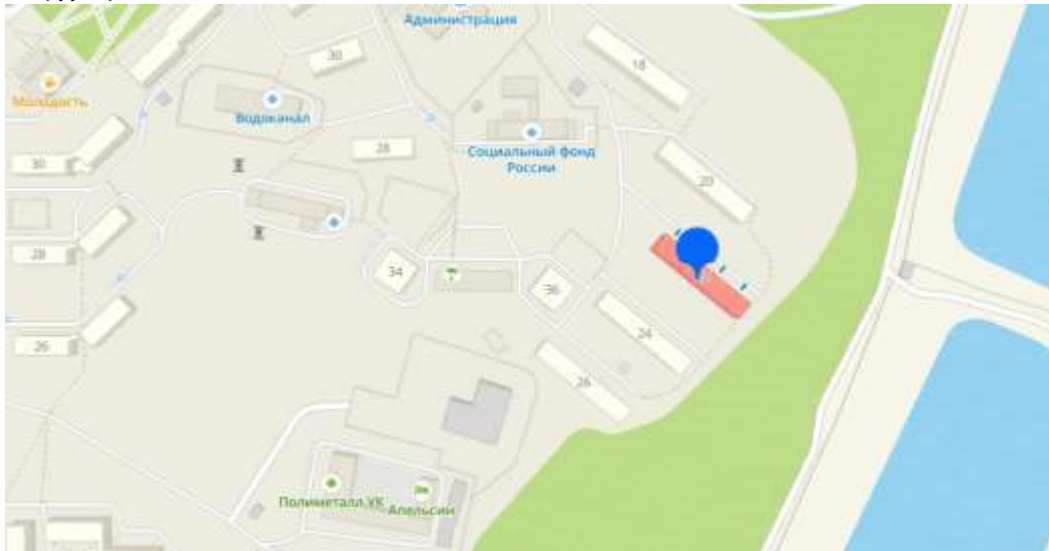
Источник информации: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-100904241 от 11.04.2024 г., технический паспорт жилого помещения №5 в доме 22 по пр. Комсомольскому от 20.10.2004 г.

Таблица 23 . Характеристики (жилого помещения - квартира, расположенная по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.22, кв.5)

Наименование	Характеристика
Общая площадь, м ²	30,8
Этаж в доме, занимаемый оцениваемым помещением	2-ой 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-001/2024-100904241 от 11.04.2024 г., технический паспорт жилого помещения №5 в доме 22 по пр. Комсомольскому от 20.10.2004 г.

Рисунок 3. Расположение на карте квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.22, кв.5



7.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Таблица 24. Анализ прав на квартиру, расположенную по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.18, кв.211

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 44,8 кв. м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.18, кв.211, кадастровый номер: 27:18:0000009:3768	Собственность №27-27-05/003/2011-434 от 18.04.2011 г.	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-19370795 от 20.01.2024 г.
Субъект права на Объект оценки	Кирьянова Лариса Юрьевна, 09.08.1985, г. Амурск Хабаровского кр., РФ, СНИЛС 136-292-887 86 Паспорт гражданина РФ серия 08 05 №609330, выдан 14.08.2007, 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.24, кв.70

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 31,6 кв. м, этаж 03, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв.70, кадастровый номер: 27:18:0000012:1493	Собственность № 27:18:0000012:1493-27/022/2024-14 от 05.03.2024 г.	Выписка из ЕГРН на помещение кадастровый номер 27:18:0000012:1493 от 05.03.2024 г.
Субъект права на Объект оценки	Логачёва Наталья Александровна, 21.04.1975, г. Амурск Хабаровский край, Российская Федерация, СНИЛС 134-545-223 43, Паспорт гражданина Российской Федерации 08 20 №668462, выдан 26.08.2020, УМВД России по Хабаровскому краю		
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, пр. Комсомольский, д.22, кв.5

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 30,8 кв. м, этаж 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.22, кв.5, кадастровый номер: 27:18:0000012:868	Собственность № 27-27-05/002/2011-452 от 05.03.2011 г.	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-100904241 от 11.04.2024 г.
Субъект права на Объект оценки	Якимчик Антонина Петровна, 02.12.1956, с. Туссер Амурского района Хабаровского края, Российской Федерации, СНИЛС 064-422-152 32 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 08 02 №745378, выдан 18.09.2002, 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 21. Фотографии квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.18, кв.211



Фото 1. Кухня



Фото 2. Кухня



Фото 3. Санузел



Фото 4. Ванная



Фото 5. Входная дверь



Фото 6. Входная дверь, коридор



Фото 7. Коридор



Фото 8. Коридор



Фото 9. Жилая комната



Фото 10. Жилая комната



Фото 11. Жилая комната



Фото 12. Жилая комната



Фото 13. Жилая комната



Фото 14. Жилая комната



Фото 15. Жилая комната



Фото 16. Жилая комната



Фото 17. Вид дома



Фото 18. Вид дома, подъезд

Таблица 27. Фотографии квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв.70



Фото 1. Кухня



Фото 2. Кухня



Фото 3. Санузел



Фото 4. Балкон



Фото 5. Коридор

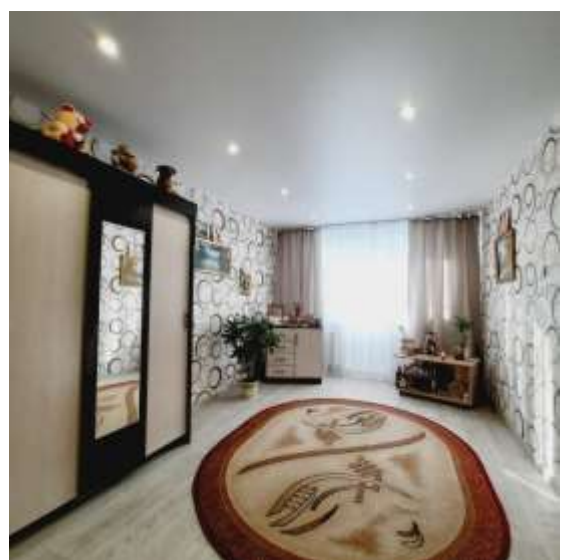


Фото 6. Жилая комната

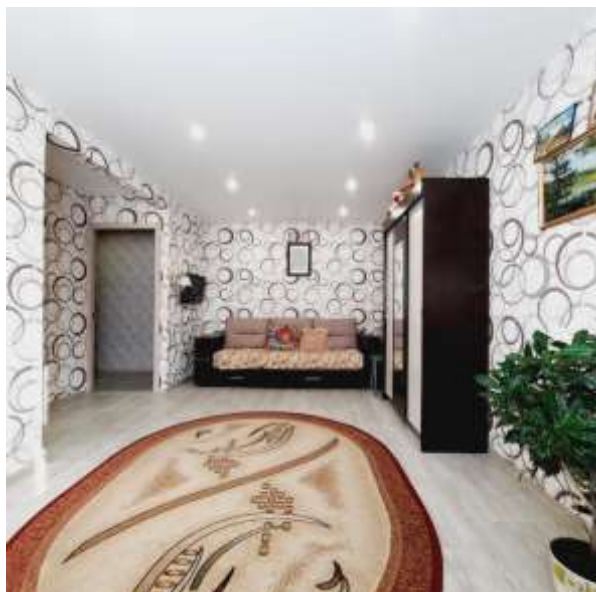


Фото 7. Жилая комната

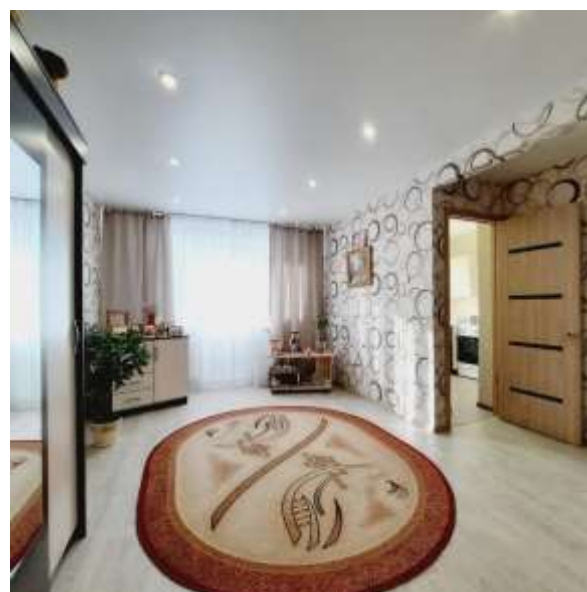


Фото 8. Жилая комната

Таблица 28. Фотографии квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.22, кв.5



Фото 1. Кухня



Фото 2. Кухня



Фото 3. Санузел



Фото 4. Коридор



Фото 5. Жилая комната, балкон



Фото 6. Балкон, вид из окна



Фото 7. Входная дверь

ГЛАВА 8. АНАЛИЗ РЫНКА

8.1.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ

Обзор подготовлен на основе материалов Минэкономразвития России в 2022-2024 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 ¹ по отношению к соответствующему периоду предыдущего года	2023	Янв.-мар. 2023	Янв.- мар. 2024	Мар. 2023
Темп роста ВВП, %	3,6	-3,2 ²	6,0 ²	-2,6 ²
Рост потребительских цен, %	7,4	1,7	2,0	0,4
Рост цен производителей, %	19,2	0,0 ²	-0,5 ²	0,9 ²
Рост денежной базы, %	12,6	2,4	-2,5	1,4
Индекс реального курса рубля к доллару США, %	-25,2	-14,1	-0,9	-5,3
Индекс реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	-24,7	-14,6	0,6	-4,9

Показатель	Янв.-фев. 2024 в % к янв.-фев. 2023	Фев. 2024 в % к фев. 2023	Фев. 2024 в % к янв. 2023
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	107,8	110,1	104,1
Индекс промышленного производства	106,6	108,5	101,7

Основные показатели федерального бюджета, млрд. руб.	2023 ⁴	Закон о бюджете 2024	Янв.-мар. 2024 ⁴	Мар. 2024 ⁴
Доходы	29 123	35 065	8 719	3 691
в т.ч. нефтегазовые доходы	8 822	11 504	2 928	1 308
Расходы	32 364	36 661	9 326	3 168
Профицит (+)/ дефицит (-)	-3 241	-1 596	-607	523
Нефтегазовый профицит(+)/дефицит (-)	-12 063	-13 100	-3 535	-784

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

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

³ В узком определении.

⁴ Оценка.

О текущей ситуации в российской экономике⁸

По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +7,7% г/г после +4,6% г/г в январе. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в феврале составил +0,2% м/м SA. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +4,7% (в январе +2,0%).

Рост промышленного производства в феврале 2024 года ускорился до +8,5% г/г после +4,6% г/г в январе. С учётом сезонности производство выросло на +1,3% м/м SA. К уровню двухлетней давности ускорение до +6,3% после +1,6% месяцем ранее. Обрабатывающая промышленность вернулась к двузначным темпам роста: +13,5% г/г после +7,5% г/г месяцем ранее. С устранением сезонного фактора рост на +1,5% м/м SA. К уровню двухлетней давности в феврале: +11,5% после +4,6% месяцем ранее. В целом улучшение темпов роста в феврале 2024 года показали все направления обрабатывающей промышленности. Добывающий сектор продолжил демонстрировать положительные темпы роста – по итогам февраля +2,1% г/г после +0,8% г/г в январе. С устранением сезонного фактора в феврале рост добывающей промышленности составил +1,1% м/м SA. К уровню двухлетней давности: -1,3% после -3,0% месяцем ранее.

По первой оценке Росстата, инвестиции в основной капитал по полному кругу организаций по итогам 2023 года составили +9,8% г/г в реальном выражении. В 4 квартале 2023 года рост инвестиций составил +8,6% г/г после +14,5% г/г в предыдущем квартале.

⁷<http://www.eeg.ru/>

⁸https://www.economy.gov.ru/material/file/9c427e4d80303881e8831ea4a4f6e3eb/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_feval_2024_goda.pdf

Рост объёма строительных работ в феврале 2024 года ускорился в годовом выражении до +5,1% г/г после +3,9% г/г в январе. К уровню двухлетней давности рост составил +18,4% после +17,5% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора в феврале объём строительных работ вырос на +1,1% м/м SA.

Объём оптовой торговли в феврале вырос на +19,8% г/г (+9,1% г/г в январе), уровень двухлетней давности превышен на +1,8% после -1,5% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора объёмы оптовой торговли в феврале 2024 года выросли на +1,8% м/м SA.

Выпуск продукции сельского хозяйства в феврале превысил уровень прошлого года на +0,5% г/г после -0,2% г/г в январе 2 (к уровню февраля двухлетней давности рост на +1,7% после +1,1% месяцем ранее).

В феврале 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +4,1% г/г после -1,3% г/г в январе, к февралю 2022 года – рост на +3,9% (-2,9% г/г в январе). Без трубопроводного транспорта в феврале снижение грузооборота замедлилось до -2,5% г/г после -6,1% г/г месяцем ранее, к февралю 2022 года рост на +3,1% (после спада на -3,2% в январе).

Потребительская активность демонстрирует уверенный рост всех компонентов. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в феврале 2024 года вырос на +10,6% г/г в реальном выражении после +8,1% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +4,7%). С исключением сезонности рост на +0,4% м/м SA. Оборот розничной торговли в феврале ускорился до +12,3% г/г в реальном выражении после +9,1% г/г в январе (+2,5% к уровню февраля 2022 года). С учётом сезонности рост на +0,6% м/м SA. Платные услуги населению в феврале сохранили темп роста предыдущего месяца и составили +6,4% г/г (+9,1% к уровню февраля 2022 года). С исключением сезонного фактора: +0,2% м/м SA. Оборот общественного питания продемонстрировал наибольшее ускорение темпов роста в феврале – до +8,9% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +17,6%). С учётом сезонности увеличение оборота общепита составило +0,5% м/м SA.

Инфляция в феврале составила 7,69% г/г после 7,44% г/г в январе 2024 года. По состоянию на 1 апреля 2024 года инфляция год к году составила 7,62% г/г (на 25 марта 7,61% г/г). С начала года по 1 апреля потребительские цены выросли на 1,87%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в феврале 2024 года составил +15,1% г/г после роста на +15,4% г/г в январе 2024 года. В целом по промышленности в феврале цены выросли на +19,5% г/г после роста на +19,2% г/г месяцем ранее.

Уровень безработицы в феврале 2024 года обновил исторический минимум и составил уже 2,8% от рабочей силы (2,9% в январе 2024 года). В этих условиях продолжается повышенный рост оплаты труда. В январе 2024 года (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата сохранила двузначные темпы роста предыдущего месяца – +16,6% г/г и составила 75 034 рублей, в реальном выражении – увеличение на +8,5% г/г также, как и месяцем ранее.

Таблица 30. Показатели деловой активности

в % к соответствующему периоду предыдущего года	янв. 24	фев. 24	янв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Экономическая активность													
ВВП	6,9	7,7	4,6	3,6	5,2	6,3	4,9	-1,8	-1,2	-2,7	-3,8	-4,5	3,8
Большое хозяйство	0,2	0,5	-0,2	-0,3	-0,7	2,4	1,3	1,6	11,3	19,5	13,8	9,4	6,4
Строительство	-4,5	0,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,8	7,8	10,2	7,2	9,8	5,1
Оптовая торговля	14,5	19,8	8,1	10,8	19,0	23,1	12,9	-10,7	-10,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1
Суммарный оборот	9,3	10,8	8,1	8,0	9,6	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,8
Розничная торговля	18,7	12,3	9,1	8,4	11,1	11,3	9,4	-8,9	-8,9	-9,8	-9,8	-9,8	-8,8
Платные услуги населению	6,4	6,4	6,4	4,4	3,9	4,9	5,0	2,0	8,0	3,0	3,9	3,3	11,8
Образование платное	8,4	8,9	2,1	12,3	8,4	9,9	18,4	12,2	7,8	10,8	6,3	2,1	12,7
Грузооборот транспорта	-1,3	4,1	-1,3	-9,8	1,8	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-6,3	-6,1	-2,8	-4,2
Грузооборот транспорта (за исключением трубопроводов)	-4,4	-2,9	-4,1	1,9	-0,0	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	5,8	8,8	14,9	13,3	1,0	6,7	6,1	5,1	8,1	16,1
Промышленное производство	8,6	8,9	4,8	3,8	4,1	6,4	8,7	-4,4	6,7	-1,3	-6,2	-1,4	8,3
Добыча полезных ископаемых	1,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,0	-3,6	1,8	-1,0	0,8	-0,3	8,1
Обрабатывающее производство	10,0	13,8	7,5	7,9	7,8	10,8	10,5	0,0	8,3	-1,3	-6,4	-2,4	6,4
Индиксы													
Индекс потребительских цен	7,8	7,7 / 7,9 ¹	7,4	7,4	7,2	8,2	8,7	8,6	11,8	12,2	14,4	18,8	11,5
Индекс цен производителей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Промышленность	19,4	19,5	19,2	4,0	20,9	18,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,8	20,4	24,8
Добыча полезных ископаемых	45,0	46,4	43,7	4,2	20,1	23,1	-16,5	-28,2	14,7	-11,5	1,1	32,8	44,4
Обрабатывающее производство	15,2	18,1	15,4	2,8	14,5	8,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	-5,8	19,5	22,0
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соответствующему периоду предыдущего года	-	-	8,8	7,8	8,5	8,7	11,4	1,3	0,3	6,5	-1,9	-6,4	3,1
Номинальная заработная плата рубль в % к соответствующему периоду предыдущего года	-	-	75 034	73 798	83 684	70 036	73 534	88 738	83 538	71 377	81 309	83 784	80 101
Реальные денежные доходы в % к соответствующему периоду предыдущего года	-	-	18,8	14,1	18,3	14,3	14,4	18,7	14,1	12,7	12,2	18,8	15,8
Реально располагаемые денежные доходы в % к соответствующему периоду предыдущего года	-	-	-	4,8	6,8	3,7	8,0	-2,0	-8,8	-1,1	-3,8	-1,8	-2,0
Численность рабочей силы в % к соответствующему периоду предыдущего года	-0,1	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	0,4 ¹	0,2 ¹	0,4 ¹	0,4 ¹	0,5 ¹
млн чел.	75,5	76,5	76,4	76,0	76,4	76,4	76,8	76,8	76,8 ¹	76,7 ¹	76,8 ¹	76,8 ¹	75,4 ¹
млн чел. (СА)	75,8	75,9	75,8	-	78,2	76,1	75,9	-	79,8 ¹	78,8 ¹	79,8 ¹	79,8 ¹	75,4 ¹
Численность занятых в % к соответствующему периоду предыдущего года	0,7	0,9	0,5	1,4	1,7	1,8	1,2	0,9	1,2 ¹	0,8 ¹	1,0 ¹	1,3 ¹	2,0 ¹
млн чел.	73,8	73,8	73,2	73,8	74,1	74,1	73,4	72,8	72,8 ¹	72,9 ¹	72,9 ¹	72,8 ¹	72,8 ¹
млн чел. (СА)	73,7	73,8	73,7	-	74,0	73,8	73,3	-	72,8 ¹	72,8 ¹	72,8 ¹	72,8 ¹	72,8 ¹
Численность безработных в % к соответствующему периоду предыдущего года	-0,7	-0,0	-2,4	-10,7	-21,0	-21,9	-10,8	-18,3	-17,7 ¹	-12,2 ¹	-12,7 ¹	-18,3 ¹	-24,5 ¹
млн чел.	1,1	1,1	2,1	2,6	2,3	2,3	2,4	2,7	3,0 ¹	3,8 ¹	3,9 ¹	4,0 ¹	3,2 ¹
млн чел. (СА)	0,1	0,1	0,1	-	2,2	2,3	2,5	3,6	2,8 ¹	3,8 ¹	3,1 ¹	3,1 ¹	3,1 ¹
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (СА)	88,8	81,0	80,8	-	81,2	81,0	80,8	80,8	-	80,0 ¹	80,0 ¹	80,0 ¹	88,9 ¹
Уровень безработицы в % к рабочей силе (СА)	2,8	2,8	2,8	3,2	2,9	3,0	2,2	3,5	4,0 ¹	3,8 ¹	3,9 ¹	4,0 ¹	4,2 ¹
СА	2,8	2,8	2,8	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-	3,7 ¹	3,9 ¹	4,0 ¹	4,1 ¹

Источник информации: Росстат, расчеты МЭР РФ

¹ Уточнение квартальных данных за 2022–2023 гг.

² В феврале / по состоянию на 1 апреля 2024 г.

³ Данные пересчитаны с учётом итогов ВПН-2020.

Динамика промышленного производства⁹

Рост промышленного производства в феврале ускорился до +8,5% г/г после +4,6% г/г в январе. С учётом сезонности производство выросло на +1,3% м/м СА после +0,4% м/м СА в январе. К уровню двухлетней давности также существенное ускорение: +6,3% после +1,6% месяцем ранее.

Обрабатывающая промышленность вернулась к двузначным темпам роста: +13,5% г/г после +7,5% г/г месяцем ранее. С устранением сезонного фактора также ускорение до +1,5% м/м СА после +0,4% м/м СА в январе. К уровню двухлетней давности в феврале: +11,5% после +4,6% месяцем ранее. В целом улучшение темпов роста в феврале 2024 года показали все направления обрабатывающей промышленности.

Машиностроительный комплекс в феврале продолжил активно расти и вносить наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающих производств: +33,0% г/г после +28,3% г/г в январе (вклад в рост обрабатывающего сектора +5,3 п.п.). Внутри комплекса высокие темпы отмечались во всех подотраслях. При этом значительное ускорение выпуска показали производители электрооборудования (+19,6% г/г после +11,7% г/г), а также прочих транспортных средств и оборудования (+38,6% г/г после +12,9% г/г). В последних рост во всех ключевых сегментах – в ж/д, авиа- и судостроении. К уровню двухлетней давности в феврале в целом по комплексу превышение выпуска увеличилось до +32,2% после +30,6% в январе.

По итогам февраля кратно увеличились темпы роста металлургического комплекса – до +16,7% г/г после +4,9% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +3,5 п.п.). К уровню двухлетней давности в феврале в целом по комплексу превышение выпуска составило +28,4% после +2,3% месяцем ранее.

⁹ https://www.economy.gov.ru/material/file/54d81384745187eac3d4cb51156def98/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_fevral_2024_goda.pdf

Существенный вклад в общий прирост обрабатывающего сектора дала пищевая промышленность, которая в 1,5 раза нарастила темпы роста в феврале – до +11,3% г/г после +7,3% г/г в январе (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,7 п.п.). Высокими темпами росли как производство пищевых продуктов – +9,2% г/г после +8,0% г/г, так и напитков – +28,9% г/г после +4,4% г/г. К уровню февраля 2022 года в целом по комплексу превышение выпуска составило +14,9% после +11,5% месяцем ранее.

Двузначными темпами в феврале вновь начала расти химическая промышленность: +11,1% г/г после +6,8% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,2 п.п.). Ускорился рост производства химических веществ и продуктов (+9,0% г/г после +6,8% г/г), фармацевтической отрасли (+22,8% г/г после +8,2% г/г) и производства резиновых изделий (+9,5% г/г после +5,4% г/г). Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в феврале превышен на +2,5% после +1,1%.

Деревообрабатывающий комплекс в феврале продолжил восстанавливаться: +12,2% г/г после +10,3% г/г в январе. К уровню двухлетней давности в феврале: -0,8% после -4,6% месяцем ранее.

Улучшение динамики в феврале показала и нефтепереработка – выпуск по отрасли составил -0,7% г/г после -4,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности -1,4% после -3,9% в предыдущем месяце.

3. Добывающий сектор продолжил демонстрировать положительные темпы роста – по итогам февраля +2,1% г/г после +0,8% г/г в январе, что было обеспечено в том числе ростом добычи угля (+5,4% г/г после +3,7% г/г). Существенно ускорились темпы добычи прочих полезных ископаемых (+15,9% г/г после +5,9% г/г). С устранением сезонного фактора в феврале рост добывающей промышленности составил +1,1% м/м SA после +0,3% м/м SA. К уровню двухлетней давности: -1,3% после -3,0% месяцем ранее.

Таблица 31. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь - фев.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Промышленное производство	6,6	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	1,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,8	-1,6	0,8	-0,3	8,1
добыча угля	4,8	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5
добыча сырой нефти и природного газа	-	-	-	-	-	-	-	-	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0
добыча металлических руд	1,7	4,9	-1,2	-2,1	-1,8	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7
добыча прочих полезных ископаемых	10,4	19,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-6,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	9,9	5,6	14,3	-1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9
Обрабатывающая промышленность	10,6	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,9	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
пищевая промышленность	9,3	11,3	7,3	4,8	3,1	6,3	5,7	4,9	1,6	1,5	9,9	0,2	4,9
в т.ч.	8,8	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1
продукты питания	17,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	8,7	3,0	9,5	6,3	12,5
табачные изделия	-3,4	-8,3	3,4	-10,2	-21,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,0	-22,5	-4,6
легкая промышленность	11,8	11,2	12,2	4,3	4,4	6,8	5,4	0,8	4,5	7,8	3,0	-0,3	5,8
в т.ч.	8,9	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2
текстильные изделия	9,1	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	-3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4
одежда и изделия из кожи	24,1	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1
деревообрабатывающий комплекс	11,3	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,9	-8,3	-8,8	-1,3	8,7
в т.ч.	10,9	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,8	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7
обработка древесины и производство изделий из древесины и бумажные изделия	9,9	12,7	7,5	-1,4	7,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,3	-4,5	1,1	-3,2	6,7
бумажные изделия	17,0	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2
производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	-6,7	-4,0	2,6	-1,8	0,8	8,3	2,9	-0,6	-0,2	0,7	-8,0	2,8
химический комплекс	9,8	11,1	6,8	5,0	9,4	9,9	7,6	-4,8	-0,3	-4,8	-1,2	0,7	8,3
в т.ч.	7,9	9,9	8,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2
химические вещества и химические продукты	15,9	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9
фармацевтические средства и лекарственные материалы	7,6	9,5	5,4	0,2	10,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-3,0	-2,3	9,0
различные и пластмассовые изделия	7,6	9,3	5,5	2,8	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9	-3,3	1,3	5,7	15,7
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	11,0	16,7	4,9	8,3	8,8	10,4	14,9	6,8	2,7	1,3	4,8	-2,8	8,4
в т.ч.	2,8	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	0,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0
каменное сырье и керамические изделия	39,4	51,5	19,8	27,9	20,3	37,9	36,1	29,8	13,4	13,1	22,9	-5,8	27,9
машиностроительный комплекс	30,6	33,9	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-8,9	-8,9	-8,9	-8,9	3,5
в т.ч.	50,6	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	16,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7
машиностроение	15,9	19,8	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,9	-5,2	2,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	6,1	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7
автомобильное	43,0	37,9	50,2	13,8	37,5	48,4	62,4	-39,7	-44,2	-47,9	-60,9	-62,8	-13,7
прочие транспортные средства и оборудование	26,4	38,8	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	6,2
прочие производства	9,5	9,9	9,2	6,6	7,7	16,4	9,9	-6,0	0,0	-1,7	-8,9	9,9	8,4
в т.ч.	26,7	20,5	34,1	20,7	33,8	35,2	27,7	-6,6	10,7	9,0	9,9	4,6	29,8
мебель	10,5	20,5	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,5	5,8	5,3	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,8	-4,0	-7,7	0,1	2,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	5,5	5,4	4,8	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,8	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2	-6,1	-7,4	-5,9	8,4

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)

Инфляция¹⁰

В апреле 2024 года потребительская инфляция замедлилась до 0,39% м/м, год к году изменение цен составило 7,72%. В секторе продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,17% м/м за счет удешевления плодоовощной продукции (-2,09%), на остальные продукты питания цены изменились на

¹⁰https://www.economy.gov.ru/material/file/f87ec08a2306d430bd03c3ca8cac0091/o_tekushchey_cenovoy_situacii_10_aprelya_2024_goda.pdf

0,51% м/м. В сегменте непродовольственных товаров рост цен сохранился практически на уровне февраля (0,27%): подешевели отечественные легковые автомобили, электротовары и другие бытовые приборы. В секторе услуг инфляция замедлилась до 0,83%.

Потребительская инфляция в апреле 2024 года

1. Инфляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в апреле 2024 года замедлилась до 0,39% м/м (в феврале 2024 года: 0,68% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,27% м/м SA11. Год к году инфляция составила 7,72% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров в марте рост цен замедлился (0,17%), с исключением сезонного фактора зафиксирована дефляция на -0,01% м/м SA (после роста цен на 0,29% м/м SA месяцем ранее). На плодоовощную продукцию цены снизились (-2,09%): подешевели огурцы и картофель, замедлился рост цен на помидоры, фрукты, практически все овощи «борщевого набора». На остальные продукты питания темпы роста цен составили 0,51% м/м. Продолжили снижаться цены на мясо кур и яйца (-0,18% и -2,33% соответственно). На масложировую и хлебобулочную продукцию темпы роста цен снизились.

3. В сегменте непродовольственных товаров рост цен сохранился практически на уровне февраля (0,27%), с исключением сезонного фактора рост цен замедлился до 0,23% м/м SA. На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции темпы роста цен также практически сохранились на уровне предыдущего месяца (0,28% м/м). Ускорилось снижение цен на отечественные легковые автомобили (до -1,75% м/м), средства связи (-2,15%), продолжили дешеветь электро- и другие бытовые приборы (-0,46%), замедлился рост цен на одежду и обувь. На бензин изменение цен составило 0,13%, на дизельное топливо – 0,20%.

4. В секторе услуг в апреле 2024 года инфляция замедлилась до 0,83%, с исключением сезонного фактора – до 0,70% м/м SA. Снизились темпы роста цен на услуги воздушного и железнодорожного транспорта (до 2,02% и 2,66% соответственно), зарубежного туризма (до 4,83%) и гостиниц (до 2,30%).

Таблица 32. Потребительская инфляция в апреле 2024 г. (РОССТАТ)

	мар.24	фев.24	январ.24	дек.23	ноя.23	2023	2022	2021
Инфляция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,72	7,69	7,44	7,42	7,48	7,42	11,94	8,39
в % к предыдущему месяцу	0,39	0,68	0,86	0,73	1,11	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,27	0,51	0,53	0,62	0,87	-	-	-
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,12	8,08	8,10	8,16	7,21	8,16	10,29	10,62
в % к предыдущему месяцу	0,17	0,77	1,26	1,49	1,56	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,01	0,29	0,54	0,79	1,06	-	-	-
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,73	6,59	6,23	5,96	5,58	5,96	12,70	8,58
в % к предыдущему месяцу	0,27	0,26	0,47	0,42	0,53	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,23	0,36	0,48	0,55	0,53	-	-	-
Услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,30	8,45	8,08	8,33	10,42	8,33	13,19	4,98
в % к предыдущему месяцу	0,83	1,06	0,78	0,10	1,23	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,70	1,00	0,96	0,47	1,04	-	-	-

Источник информации: РОССТАТ

8.1.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ ЯНВАРЬ-ДЕКАБРЬ 2023 ГОДА¹²

Экономика Российской Федерации и экономика Хабаровского края завершают адаптацию к внешнему санкционному давлению и переходят к этапу развития в новых условиях.

В крае обеспечивается стабильность реального сектора экономики, сферы финансов, услуг. По итогам 2023 года в крае отмечены положительные темпы роста в:

- строительстве: объем строительных работ составил 133,7 % к уровню 2022 года, жилищное строительство – 154,4 %;
- транспортно-логистическом комплексе: грузооборот всех видов транспорта составил 104,1 % за счет переориентации грузовых потоков в восточном направлении;
- торговле: оборот розничной торговли составил 105,9 %, восстановление потребительской активности населения поддерживается высокими темпами объемов розничного кредитования (в 1,4 раза за январь – декабрь 2023 г.), ростом реальных денежных доходов и заработной платы населения (105,5 и 108,3 %

¹¹ С устранением сезонности (Seasonally Adjusted).

¹²<https://minec.khabkrai.ru/Deyatelnost/O-socialno-ekonomicheskoy-razvitiy-kraya>

соответственно) и адаптацией населения к новой структуре предложения на товарных рынках.

В 2023 году в жилищном строительстве максимальные с 1991 года показатели. В течение года в крае введено в действие 577,8 тыс. кв. м жилья, в том числе 304,4 тыс. кв. м многоквартирных домов.

В транспортном комплексе края продолжен рост транзитных перевозок грузов в направлении морских портов Хабаровского и Приморского краев, пограничных переходов Приморского края, а также транспортировки нефти по ВСТО-2 в страны АТР. Грузооборот морских портов края за 2023 год составил 105,5 % к уровню 2022 года.

В отраслях промышленного комплекса края ситуация неоднородная.

Положительная динамика обеспечена в следующих отраслях:

рыбопереработка (105,7 %); металлургическое производство (124,4 %); добыча угля (103,9 %); производство прочей неметаллической минеральной продукции (104,4 %); производство прочих транспортных средств и оборудования (100,8 %).

Отрицательная динамика сложилась в следующих отраслях промышленного производства:

добыча металлических руд (92,3 %); нефтепереработка (92,1 %); обработка древесины (82,6 %).

В сельском хозяйстве динамика производства отрицательная (96,9 %). Снижено производство мяса скота и птицы (83,2 %) в связи с неблагоприятной обстановкой по африканской чуме свиней и гриппу птиц. Производство яйца составило 77,2 % в связи с приостановкой деятельности АО "Птицефабрика "Комсомольская" по причине птичьего гриппа с октября 2022 г. (в июне 2023 г. производство яйца возобновлено).

Годовая инфляция в крае в декабре 2023 г. замедлилась до 106,8 % после 106,7 % в ноябре 2023 г. (и остается ниже среднероссийского уровня – 107,4 %). Тем не менее темпы роста цен остаются повышенными по широкому кругу товаров и услуг: наибольший рост цен наблюдается по продовольственным товарам (108,33 %, г/г) и общественному питанию (106,82 %) в связи с высоким спросом, который в том числе усиливает перенос возросших издержек в цены.

В целом положительные результаты в экономике края по итогам 2023 года обеспечили рост налоговых поступлений в консолидированный бюджет края на 14,4 %.

8.1.3. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОЦЕНКИ

С учетом вышеописанных тенденций макроэкономического развития Российской Федерации в прогнозных значениях основных параметров финансовой модели были заложены показатели основные С учетом вышеописанных тенденций макроэкономического развития Российской Федерации в прогнозных значениях основных параметров финансовой модели были заложены показатели основные параметры индексов-дефляторов в соответствии с Обзор подготовлен на основе материалов Минэкономразвития «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов»¹³ 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		166 630	177 417	184 402	194 128
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей (85 субъектов)					
Базовый	153 435	163 982	177 557	187 854	199 131
Консервативный		163 624	175 287	182 121	191 665
темп роста ВВП, % (85 субъектов)					
Базовый	-2,1	2,8	2,3	2,3	2,2
Консервативный		2,6	1,4	1,5	1,5
дефлятор ВВП, % (85 субъектов)					
Базовый	15,8	3,9	5,9	3,5	3,7
Консервативный		3,9	5,7	2,4	3,7
Экспортная цена на российскую нефть, долл. / барр.					
Базовый	79,6	63,4	71,3	70,1	70,0
Консервативный		62,9	64,3	58,7	56,5
Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США					
Базовый	67,5	85,2	90,1	91,1	92,3
Консервативный		85,7	95,7	97,8	100,3
Индекс потребительских цен, на конец года					
Базовый	11,9	7,5	4,5	4,0	4,0

¹³https://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
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
темп роста, %					
Базовый	-14,0	0,5	2,6	2,4	2,7
Консервативный		0,0	-1,2	2,1	2,1
к % ВВП					
Базовый	26,0	23,9	23,9	23,3	23,0
Консервативный		23,8	23,4	22,6	22,2
Экспорт нефтегазовый, млрд. долл. США					
Базовый	246,7	225,9	228,3	237,2	246,3
Консервативный		224,1	224,0	228,5	233,5
темп 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
темп 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
темп роста, %					
Базовый	-16,9	7,4	2,7	1,9	1,6
Консервативный		7,2	2,2	1,8	1,5
к % ВВП					
Базовый	12,2	16,3	16,2	15,9	15,5
Консервативный		16,4	17,3	17,4	17,3
Уровень безработицы, % раб. силе					
Базовый	3,9	3,1	3,1	3,1	3,1
Консервативный		3,1	3,2	3,3	3,3
Численность рабочей силы, млн. чел.					
Базовый	74,9	75,2	75,6	76,1	76,3
Консервативный		75,2	75,6	76,1	76,3
Фонд заработной платы работников организаций, млрд. руб.					

Показатель	2022 отчет*	2023 оценка*	2024	2025 прогноз*	2026
Базовый	33654,1	38158,7	42363,6	45459,3	48755,4
Консервативный		38116,3	42052,2	44771,6	47413,7
Фонд заработной платы работников организаций, % г/г					
Базовый	13,9	13,4	11,0	7,3	7,3
Консервативный		13,3	10,3	6,5	5,9
Численность занятых в экономике					
Базовый	72,0	72,8	73,3	73,8	74,0
Консервативный		72,8	73,2	73,6	73,8

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

8.1.4. Выводы

- По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +7,7% г/г после +4,6% г/г в январе. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в феврале составил +0,2% м/м SA. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +4,7% (в январе +2,0%).
- Рост промышленного производства в феврале 2024 года ускорился до +8,5% г/г после +4,6% г/г в январе. С учётом сезонности производство выросло на +1,3% м/м SA. К уровню двухлетней давности ускорение до +6,3% после +1,6% месяцем ранее.
- Рост объёма строительных работ в феврале 2024 года ускорился в годовом выражении до +5,1% г/г после +3,9% г/г в январе. К уровню двухлетней давности рост составил +18,4% после +17,5% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора в феврале объём строительных работ вырос на +1,1% м/м SA.
- По итогам 2023 года в Хабаровском крае отмечены положительные темпы роста в:
 - строительстве: объём строительных работ составил 133,7 % к уровню 2022 года, жилищное строительство – 154,4 %;
 - транспортно-логистическом комплексе: грузооборот всех видов транспорта составил 104,1 % за счет переориентации грузовых потоков в восточном направлении;
 - торговле: оборот розничной торговли составил 105,9 %.

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 март 2024 г.¹⁴

Весна на хабаровском рынке жилья началась символическим подъемом средней стоимости квадратного метра — он подорожал на 0,47% (629 рублей) и находится в районе отметки 133 тысячи.

¹⁴ <https://www.dvnovosti.ru/khab/2024/04/02/166862/>

Повлияли на подъем цен инфляция, рост стоимости строительных материалов и рабочей силы (мигрантов на стройках стало меньше, а наши трудящиеся не соглашаются работать за минимальные цены).

Приход в регион застройщиков из западных регионов страны не сбил цены, как нам обещали когда-то местные власти, а наоборот, привел к их постоянному росту, как и ожидали профессионалы рынка. Просто потому, что «западники» предпочитают строить жилье более высокого класса.

Влияние оказывает и дорогой банковский кредит, что вкупе с новой системой проектного финансирования через эскроу-счета не способствует снижению цен.

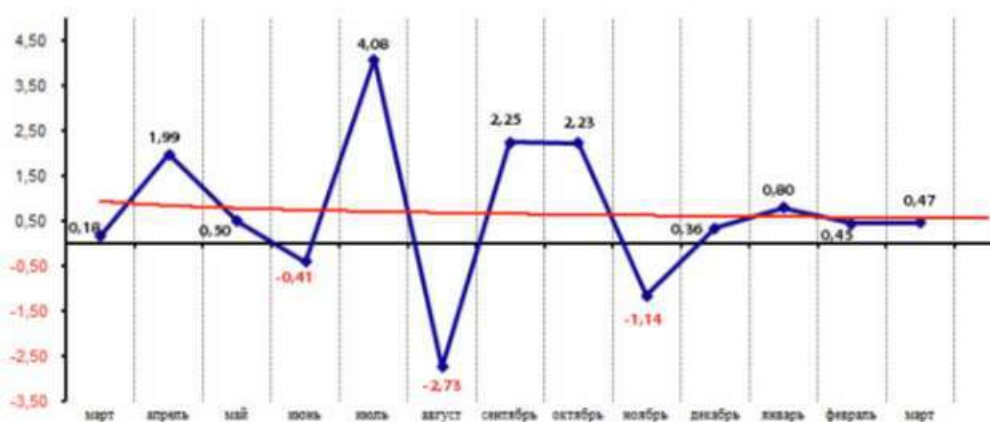
Анализ ситуации показал, что рост средней цены «квадрата» обеспечили в основном трехкомнатные квартиры во всех районах престижности, кроме центра. У жилья новой планировки стоимость «квадрата» ближе к центру поднялась лишь на 0,2%, а подальше от него - на 12%.

Самые высокие средние цены «квадрата» были в марте зафиксированы у однокомнатных квартир новой планировки в центре - 199 301,7 рубля.

И в целом по городу средние цены на «квадраты» уже превысили 100 тысяч рублей во всех сегментах рынка, кроме двух- и трехкомнатных «сталинок» на окраине (79 042 рубля).

Интересно, что при этом в центре у квартир новой планировки цены квадратного метра в марте снижались со средним показателем -8,3%, что совсем не удивительно. Стоят они столько, что мало кому даже из богатых по карману.

Таблица 29. Темп изменения средней стоимости квадратного метра 2023-2024 гг., в %



Что касается квартир, то средняя цена на них выросла на 1,8% и составила 6 миллионов 335 тысяч рублей. Опережающий рост стоимости квартир по сравнению с «квадратом» можно объяснить увеличением средней площади жилья, предлагаемого на продажу, на 1,26%.

Более объективно отражает ситуацию с ценами на квартиры медианная цена. Этот показатель меньше реагирует на отдельные заведомо высокие или бросовые низкие цены на квартиры. Так, в марте предлагалась одна квартира за 33 миллиона рублей, но она объективно не отражает ситуацию, так же, как и минимальная цена в 1,4 миллиона рублей.

За март медианная цена стала выше на 1,7% и составила 5 миллионов 900 тысяч.

Спрос на жилье в первом квартале в Хабаровском крае резко снизился из-за ужесточения ипотечных условий. Процентная ставка на вторичное жилье резко увеличена, количество одобрений в банках снизилось.

Как показывают многолетние наблюдения, в апреле рост цен на жилье замедлится. Возможно, средняя цена «квадрата» станет даже ниже на 2,5 – 3% относительно марта и даже опустится к майским праздникам ниже 130 тысяч рублей.

8.2.3. Анализ фактических данных

Анализ цен предложений на однокомнатные и двухкомнатные квартиры в г. Амурск, Хабаровского края в апреле 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 апрель 2024 г. Анализ цены предложения за 1 кв. м общей площади сходных с оцениваемыми объектов 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. Октябрьский, д.18	https://www.farpost.ru/amursk/realty/sell_flats/prodam-ujutnuju-odnokomnatnuju-kvartiru-117940567.html	28,90	1 550 000	53 633
2	Панель	1/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.10	https://www.farpost.ru/amursk/realty/sell_flats/1-komnatnaja-pobedy-10-116924906.html	29,80	1 700 000	57 047
3	Панель	5/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.38	https://www.farpost.ru/amursk/realty/sell_flats/1-komnatnaja-stroitelej-38-118504517.html	29,50	1 560 000	52 881
4	Панель	2/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.21	https://www.farpost.ru/amursk/realty/sell_flats/prodam-odnokomnatnuju-kvartiru-s-remontom-i-mebelju-2-0j-etazh-118342565.html	29,00	1 800 000	62 069
5	Панель	5/5	Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.18	https://www.farpost.ru/amursk/realty/sell_flats/1-komnatnaja-pionerskaja18-118511905.html	29,10	1 850 000	63 574
6	Панель	5/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.5	https://www.avito.ru/amursk/kvartiry/1k_kvartira_291_m_55_et_26_14324333	29,1	2 100 000	72 165
7	Кирпич	3/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.12	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/298498228/	30,5	2 100 000	68 852
8	Кирпич	3/9	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Мира, д.17к2	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/298641328/	32,4	1 650 000	50 926
9	Панель	3/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.71	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/300710076/	34,9	2 300 000	65 903
10	Панель	3/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.25	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/300488782/	29,4	1 400 000	47 619
Нижняя граница							47 619
Верхняя граница							72 165
Среднее значение							59 467
Медиана							59 558

Источник информации: Расчеты Оценщика

Как показал анализ, стоимость предложения продажи вторичной недвижимости (жилых однокомнатных квартир) в г. Амурск в апреле 2024 варьируется от 47 619 до 72 165 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 59 467 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	Кирпич	5/5	Хабаровский край, г. Амурск, ул. Амурская, д.12	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/297926562/	40,90	2 400 000	58 680
2	Панель	3/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.9	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/299587615/	41,00	2 300 000	56 098
3	Панель	3/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.3	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/297944273/	43,90	2 700 000	61 503
4	Кирпич	5/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.12	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/299992780/	42,00	2 500 000	59 524
5	Панель	4/5	Хабаровский край, г. Амурск, ул. Октябрьский, д.21А	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/300507175/	37,00	2 100 000	56 757
6	Кирпич	4/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.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, д.3	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/298857762/	44	2 800 000	63 636
8	Кирпич	3/5	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.6	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/298373906/	43	1 800 000	41 860
9	Кирпич	1/5	Хабаровский край, г. Амурск, ул. Амурская, д.14	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/298796194/	43	2 800 000	65 116
10	Панель	2/5	Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.2	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/298322092/	44,4	2 300 000	51 802
Нижняя граница							41 851

№ п/п	Материал стен	Этаж	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв. м	Цена за объект, руб.	Цена за кв. м, руб.
				Верхняя граница			65 116
				Среднее значение			55 683
				Медиана			57 719

Источник информации: Расчеты Оценщика

Как показал анализ, стоимость предложения продажи вторичной недвижимости (жилых двухкомнатных квартир) в г. Амурск в апреле 2024 варьируется от 41 851 до 65 116 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 55 683 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
Цена предложения в г. Амурск на однокомнатные и двухкомнатные жилые квартиры в апреле 2024 г., руб./кв. м	<p>Диапазон цены продажи однокомнатных жилых квартир в апреле 2024 г. по данным сайтов (https://habarovsk.cian.ru/ и др.) составила от 47 619 до 72 165 руб./кв. м.</p> <p>Диапазон цены продажи двухкомнатных жилых квартир в апреле 2024 г. по данным сайтов (https://habarovsk.cian.ru/ и др.) составила от 41 851 до 65 116 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.¹⁵

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/korrekcirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeschenij/311-korrekcirovki-kvartir-opublikovano-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 продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	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

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон 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.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, срок 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, Королев, 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 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).

¹⁵<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/>

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 (доступность 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:

- Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).
- 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).
- 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;
- (б) 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
- (с) 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.
- (б) ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств.
- (с) 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).
- (е) 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.¹⁶ Официально подтвержденная 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

¹⁶Оценка 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://www.farpost.ru/amursk/realty/sell_flats/prodam-ujutnuju-odnokomnatnuju-kvartiru-117940567.html	https://www.farpost.ru/amursk/realty/sell_flats/1-komnatnaja-pobedy-10-116924906.html	https://www.farpost.ru/amursk/realty/sell_flats/1-komnatnaja-stroitelej-38-118504517.html	https://www.farpost.ru/amursk/realty/sell_flats/prodam-odnokomnatnuju-kvartiru-s-remontom-i-mebelju-2-0j-etazh-118342565.html	https://www.farpost.ru/amursk/realty/sell_flats/1-komnatnaja-pionerskaja18-118511905.html
Телефон	тел. +7 914 312-83-66	тел. +7 914 409-91-21	тел. +7 914 209-28-10	тел. +7 914 204-05-55	тел. +7 914 183-30-05
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.18	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.10	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.38	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.21	Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.18
Район	5-ый	3-ий	5-ый	5-ый	Южный
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 однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира
Общая площадь квартиры, кв. м	28,90	29,80	29,50	29,00	29,10
Наличие балкона/лоджии	Нет	Нет	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Этаж / этажность в доме	1/5	1/5	5/5	2/5	5/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Цена предложения, руб.	1 550 000	1 700 000	1 560 000	1 800 000	1 850 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	53 633	57 047	52 881	62 069	63 574

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/297926562/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/299587615/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/297944273/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/299992780/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/300507175/
Телефон	тел. +7 914 190-74-25 +7 914 190-74-28	тел. +7 914 190-74-25 +7 914 190-74-28	тел. +7 962 586-81-44	тел. +7 914 210-44-15	тел. +7 984 290-39-19
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, ул. Амурская, д.12	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.9	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.3	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.12	Хабаровский край, г. Амурск, ул. Октябрьский, д.21А
Район	1-ый	5-ый	5-ый	1-ый	5-ый
Материал стен	Кирпич	Панель	Панель	Кирпич	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	Смежные	Смежные	Изолированные	Изолированные	Смежные
Общая площадь квартиры, кв. м	40,90	41,00	43,90	42,00	37,00
Общая площадь кухни, кв. м	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный
Наличие балкона/лоджии	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный
Тип санузла	2/5	3/5	3/5	5/5	4/5
Этаж / этажность в доме	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие лифта	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие мебели и бытовой техники	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Состояние отделки	2 400 000	2 300 000	2 700 000	2 500 000	2 100 000
Цена предложения, руб.	58 680	56 098	61 503	59 524	56 757
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности

Источник информации: Расчеты Оценщика

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

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

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

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

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

Π_1, \dots, Π_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.

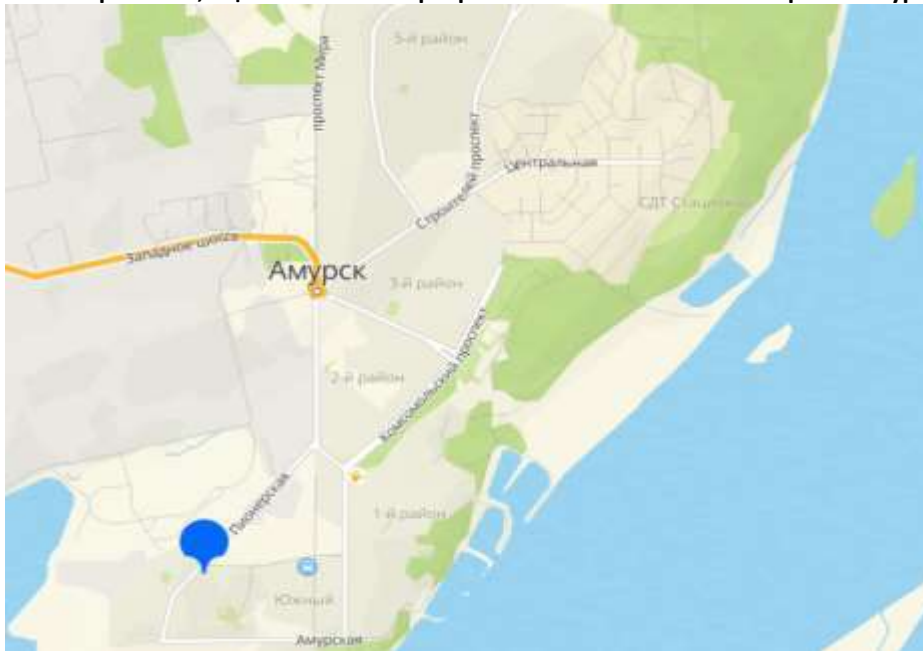
В расчёте использовались процентные поправки, т.к. рыночные данные свидетельствуют о существовании процентных различий. Поправки вносятся на независимой основе (плюсовой или минусовой).

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, 3-ий и 5-ый районы.

Рисунок 4. 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.¹⁷

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/korrekciynki-obyekty-oznacheniya-ponizheniya) (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 продажи и покупки окончательно договориваются 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 завысили цену рекламного предложения, то это квартиры "зависают" без заявок со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до рыночного уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений являются завышенными (такие квартиры никогда не продаются по заявленной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользующихся порталом Statrielt (http://www.statrielt.ru/), приведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение на РФ ¹⁷	По регионам ¹⁸		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,97	0,98	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:

- При достижении аргументирования и обоснования заинтересованных сторон (длина размер скидки (коэффициент) может быть сопоставлено привет в пределах:
 - нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства, для "вторички" - иррегулярные;
 - верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.
- Анализ объявлений сети интернет с предложенными объектами недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки 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 город-студия Москва; Балашиха, Королёв, Истринский, Красногорск, Люберец, Мытищи, Рузский, Химки, с Санкт-Петербургом в пределах КАД; с Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; с Севастополем; с Ялтой; с Алушты; с Евпаторией; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые город-центры с агломерациями и их город-студии, расположенные в пределах 30-ти километровых 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;
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие 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 до 70 кв. м, составляет: 0,95 или (-5%).

¹⁷https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/

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

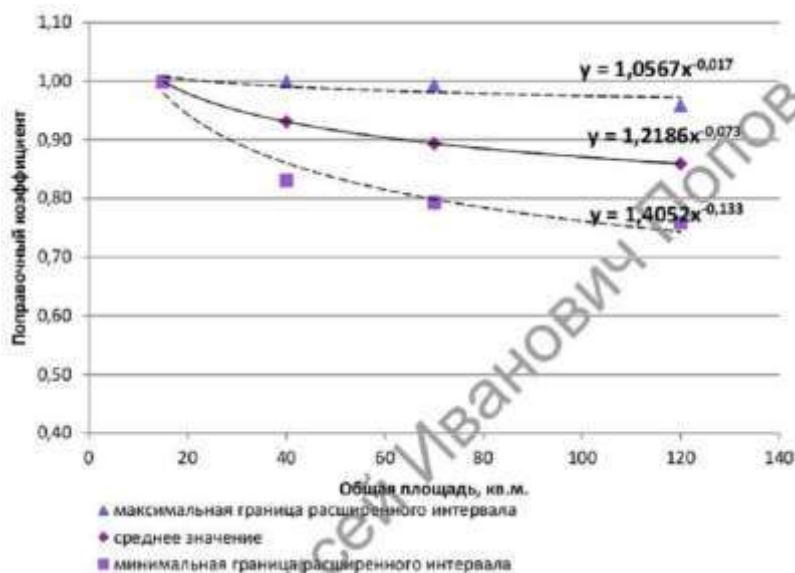
Наличие парковки у дома – фактор парковки определяет возможности хранения личного автотранспорта. Различные виды паркинга могут оказывать влияние на конструктив объекта, престижность дома, а также на условия хранения автомобилей, что приводит их к большей или меньшей степени изношенности. У объектов-аналогов, 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. Октябрьский, д.18, кв.211

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, ул. Амурская, д.12	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.9	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.3	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.12	Хабаровский край, г. Амурск, ул. Октябрьский, д.21А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.18, кв.211
Общая площадь квартиры, кв. м	40,9	41	43,9	42	37	44,8
Корректировка на площадь, %	-0,66%	-0,64%	-0,15%	-0,47%	-1,39%	

Источник информации: Расчеты оценщика

Таблица 41. Корректировка на площадь для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв.70

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.18	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.10	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.38	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.21	Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.18	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв.70
Общая площадь квартиры, кв. м	28,9	29,8	29,5	29	29,1	31,6
Корректировка на площадь, %	-0,65%	-0,43%	-0,50%	-0,62%	-0,60%	

Источник информации: Расчеты оценщика

Таблица 42. Корректировка на площадь для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.22, кв.5

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.18	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.10	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.38	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.21	Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.18	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.22, кв.5
Общая площадь квартиры, кв. м	28,9	29,8	29,5	29	29,1	30,8
Корректировка на площадь, %	-0,46%	-0,24%	-0,31%	-0,44%	-0,41%	

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. Октябрьский, д.18, кв.211

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

Корректировка на материал стен для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв.70

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.22, кв.5

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. Октябрьский, д.18, кв.211

Оцениваемая квартира и объект-аналог № 4 расположены на последнем этаже, сопоставимы по данному критерию, поэтому корректировка не вводилась. Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 5 расположены на среднем этаже, корректировка составит: 0,97 или (-3%).

Корректировка на этаж расположения для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв.70

Оцениваемая квартира и объект-аналог № 4 расположены на среднем этаже, сопоставимы по данному критерию, поэтому корректировка не вводилась. Объекты-аналоги №№ 1, 2 расположены на первом этаже, корректировка составит: 1,08 или (8%). Объекты-аналоги №№ 3, 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.22, кв.5

Оцениваемая квартира и объект-аналог № 4 расположены на среднем этаже, сопоставимы по данному критерию, поэтому корректировка не вводилась. Объекты-аналоги №№ 1, 2 расположены на первом этаже, корректировка составит: 1,08 или (8%). Объекты-аналоги №№ 3, 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 Satrielt на 01.01.2024 г.¹⁸

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/korrektsionnye-zhilykh-otdanij-i-pomeshtschenj/311-korrektsionnye-kvartiri-opublikovano-16-01-2024-g)

Корректировка дальнейшей рыночной стоимости квартиры на Балкон, лоджию (отсутствие/наличие).

К расчету приняты рыночные цены предложений на 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 StarRealт (<http://www.statrreal.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	Лантоный 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: $K = 1 / (1,4 * 1,1)$. Если в оцениваемой квартире - два балкона, то $K = 1 / (1,1 * 1,1)$.

Корректировка на наличие балкона или лоджии для двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.18, кв.211

У оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 балкон застекленный, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на наличие балкона или лоджии для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв.70

У оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 3, 4, 5 балкон застекленный, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась.

У объектов-аналогов №№ 1, 2 нет балкона, корректировка составит: $(1/(0,95))/(1)-1 = 0,053$ или (5,3%) округленно.

Корректировка на наличие балкона или лоджии для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.22, кв.5

У оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 3, 4, 5 балкон застекленный, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, поэтому корректировка не вводилась.

У объектов-аналогов №№ 1, 2 нет балкона, корректировка составит: $(1/(0,95))/(1)-1 = 0,053$ или (5,3%) округленно.

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

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. Октябрьский, д.18, кв.211

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 3, 4 имеют раздельный санузел, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. У объектов-аналогов №№ 1, 2, 5 совмещенный санузел корректировка составит: 1,02 или (2%).

Корректировка на количество и тип санузлов для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв.70

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 однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.22, кв.5

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 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	1,09
	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. Октябрьский, д.18, кв.211

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 3, 4 имеют планировку изолированные комнаты, т.е. сопоставимы по данному критерию сравнения, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№ 1, 2, 5 имеют планировку смежные комнаты, корректировка составит: 1,09 или (9%).

Корректировка на изолированность комнат для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв.70

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

корректировка не требуется.

Корректировка на изолированность комнат для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.22, кв.5

Оцениваемая квартира и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 имеют планировку однокомнатные комнаты, 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.¹⁹

на Лифт, Мусоропровод - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 16.01.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektsionki-zhilykh-zdanij-i-pomeschenij/311-korrektsionki-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 эксплуатируемых 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. Октябрьский, д.18, кв.211

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. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв.70

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. Амурск, пр. Комсомольский, д.22, кв.5

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.²⁰

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/korrektsionki-zhilykh-zdanij-i-pomeschenij/311-korrektsionki-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 существенного 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, находящаяся 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

Итого 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. Октябрьский, д.18, кв.211

Оцениваемая квартира оценивается без бытовой техники и мебели. Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 реализуются 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.24, кв.70

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

¹⁹<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/>

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

3, 4, 5 реализуются 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.22, кв.5

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

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

Состояние отделки	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под частую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,13	1,20	1,38
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,05	1,21
требуется косметический ремонт (в т.ч. под частую отделку)	0,84	0,95	1,00	1,15
требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,75	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. Октябрьский, д.18, кв.211

Состояние отделки оцениваемой квартиры и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 соответствует уровню отделки типовой ремонт (отделка «стандарт»), корректировка на состояние отделки не требуется.

Корректировка на состояние отделки для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв.70

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

Корректировка на состояние отделки для однокомнатной квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.22, кв.5

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

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. Октябрьский, д.18, кв.211

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/297926562/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/299587615/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/297944273/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/299992780/	https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/300507175/	
Телефон	тел. +7 914 190-74-25 +7 914 190-74-28	тел. +7 914 190-74-25 +7 914 190-74-28	тел. +7 962 586-81-44	тел. +7 914 210-44-15	тел. +7 984 290-39-19	
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, ул. Амурская, д.12	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.9	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.3	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.12	Хабаровский край, г. Амурск, ул. Октябрьский, д.21А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.18, кв.211
Район	1-ый	5-ый	5-ый	1-ый	5-ый	5-ый
Материал стен	Кирпич	Панель	Панель	Кирпич	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	Смежные	Смежные	Изолированные	Изолированные	Смежные	Изолированные
Общая площадь квартиры, кв. м	40,90	41,00	43,90	42,00	37,00	44,80
Наличие балкона/лоджии	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный	Раздельный
Этаж / этажность в доме	2/5	3/5	3/5	5/5	4/5	5/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Есть	Есть	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")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Цена предложения, руб.	2 400 000	2 300 000	2 700 000	2 500 000	2 100 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	58 680	56 098	61 503	59 524	56 757	
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	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	19.04.2024
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, ул. Амурская, д.12	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.9	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.3	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.12	Хабаровский край, г. Амурск, ул. Октябрьский, д.21А	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.18, кв.211
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	40,9	41	43,9	42	37	44,8
Корректировка на площадь, %	-0,66%	-0,64%	-0,15%	-0,47%	-1,39%	
Материал стен	Кирпич	Панель	Панель	Кирпич	Панель	Панель

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Корректировка на материал стен, %	-7%	0%	0%	-7%	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	2/5	3/5	3/5	5/5	4/5	5/5
Корректировка на этаж расположения, %	-3%	-3%	-3%	0%	-3%	
Наличие/отсутствие балкона	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный	Раздельный
Корректировка на тип санузла, %	2%	2%	0%	0%	2%	
Изолированность комнат	Смежные	Смежные	Изолированные	Изолированные	Смежные	Изолированные
Корректировка на изолированность комнат, %	9%	9%	0%	0%	9%	
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие лифта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Нет
Корректировка на мебели и бытовой техники, %	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Корректировка на состояние отделки, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая процентная поправка	-9%	-2%	-12%	-16%	-2%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	53 399	54 976	54 123	50 000	55 622	
Количество корректировок	7	6	4	4	6	
Весовые коэффициенты	0,185	0,194	0,213	0,213	0,194	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	9 879	10 665	11 528	10 650	10 791	
Коэффициент Вариации	4,10%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	53 513					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	2 397 382					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.	2 397 000					

Таблица 49. Расчет справедливой стоимости квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв.70

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Источник информации	https://www.farpost.ru/amursk/realty/sell_flats/prodam-ujutnuju-odnokomnatnuju-kvartiru-117940567.html	https://www.farpost.ru/amursk/realty/sell_flats/1-komnatnaja-pobedy-10-116924906.html	https://www.farpost.ru/amursk/realty/sell_flats/1-komnatnaja-stroitelej-38-118504517.html	https://www.farpost.ru/amursk/realty/sell_flats/prodam-odnokomnatnuju-kvartiru-s-remontom-i-mebelju-2-0j-etazh-118342565.html	https://www.farpost.ru/amursk/realty/sell_flats/1-komnatnaja-pionerskaja18-118511905.html	
Телефон	тел. +7 914 312-83-66	тел. +7 914 409-91-21	тел. +7 914 209-28-10	тел. +7 914 204-05-55	тел. +7 914 183-30-05	
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.18	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.10	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.38	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.21	Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.18	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв.70
Район	5-ый	3-ий	5-ый	5-ый	Южный	1-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 однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира
Общая площадь квартиры, кв. м	28,90	29,80	29,50	29,00	29,10	31,60
Наличие балкона/лоджии	Нет	Нет	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Этаж / этажность в доме	1/5	1/5	5/5	2/5	5/5	3/4
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть	Нет
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Требуется косметический ремонт	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Цена предложения, руб.	1 550 000	1 700 000	1 560 000	1 800 000	1 850 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	53 633	57 047	52 881	62 069	63 574	
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	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	19.04.2024
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.18	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.10	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.38	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.21	Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.18	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв.70
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
Корректировка на функциональное назначение объекта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая площадь квартиры, кв. м	28,9	29,8	29,5	29	29,1	31,6

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Корректировка на площадь, %	-0,65%	-0,43%	-0,50%	-0,62%	-0,60%	
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	2/5	5/5	3/4
Корректировка на этаж расположения, %	8%	8%	4%	0%	4%	
Наличие/отсутствие балкона	Нет	Нет	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	5,3%	5,3%	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	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие лифта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть	Нет
Корректировка на мебели и бытовой техники, %	-4%	0%	-4%	-4%	-4%	
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Требует косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Корректировка на состояние отделки, %	0%	0%	6%	0%	0%	
Общая процентная поправка	4%	8%	1%	-10%	-6%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	55 778	61 611	53 410	55 862	59 760	
Количество корректировок	5	4	5	3	4	
Весовые коэффициенты	0,190	0,202	0,190	0,214	0,202	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	10 598	12 445	10 148	11 954	12 072	
Коэффициент Вариации	5,81%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	57 217					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	1 808 057					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.	1 808 000					

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таблица 50. Расчет справедливой стоимости квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.2, 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	Право собственности
Источник информации	https://www.farpost.ru/amursk/realty/sell_flats/prodam-ujutnuju-odnokomnatnuju-kvartiru-117940567.html	https://www.farpost.ru/amursk/realty/sell_flats/1-komnatnaja-pobedy-10-116924906.html	https://www.farpost.ru/amursk/realty/sell_flats/1-komnatnaja-stroitelej-38-118504517.html	https://www.farpost.ru/amursk/realty/sell_flats/prodam-odnokomnatnuju-kvartiru-s-remontom-i-mebelju-2-oj-etazh-118342565.html	https://www.farpost.ru/amursk/realty/sell_flats/1-komnatnaja-pionerskaja18-118511905.html	
Телефон	тел. +7 914 312-83-66	тел. +7 914 409-91-21	тел. +7 914 209-28-10	тел. +7 914 204-05-55	тел. +7 914 183-30-05	

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.18	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.10	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.38	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.21	Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.18	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.22, кв.5
Район	5-ый	3-ий	5-ый	5-ый	Южный	1-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 однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира	Жилая однокомнатная квартира
Общая площадь квартиры, кв. м	28,90	29,80	29,50	29,00	29,10	30,80
Наличие балкона/лоджии	Нет	Нет	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Этаж / этажность в доме	1/5	1/5	5/5	2/5	5/5	2/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть	Нет
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Требует косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Цена предложения, руб.	1 550 000	1 700 000	1 560 000	1 800 000	1 850 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	53 633	57 047	52 881	62 069	63 574	
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	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Дата	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	19.04.2024
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Местоположение	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.18	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Победы, д.10	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Строителей, д.38	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.21	Хабаровский край, г. Амурск, ул. Пионерская, д.18	Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.22, кв.5
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
Корректировка на функциональное назначение объекта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Общая площадь квартиры, кв. м	28,9	29,8	29,5	29	29,1	30,8
Корректировка на площадь, %	-0,46%	-0,24%	-0,31%	-0,44%	-0,41%	
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	2/5	5/5	2/5
Корректировка на этаж расположения, %	8%	8%	4%	0%	4%	
Наличие/отсутствие балкона	Нет	Нет	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный	Балкон застекленный

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Оцениваемый объект
Корректировка на наличие/отсутствие балкона, %	5,3%	5,3%	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	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие лифта, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Наличие мебели и бытовой техники	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть	Нет
Корректировка на мебели и бытовой техники, %	-4%	0%	-4%	-4%	-4%	
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Требует косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Корректировка на состояние отделки, %	0%	0%	6%	0%	0%	
Общая процентная поправка	4%	8%	1%	-9%	-5%	
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	55 778	61 611	53 410	56 483	60 395	
Количество корректировок	5	4	5	3	4	
Весовые коэффициенты	0,190	0,202	0,190	0,214	0,202	
Доля аналога в итоговой стоимости, руб.	10 598	12 445	10 148	12 087	12 200	
Коэффициент Вариации	5,90%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	57 478					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	1 770 322					
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно), руб.	1 770 000					

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 среднеекватричного отклонения к математическому ожиданию составило 4,10%, 5,81% и 5,90%, 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. Октябрьский, д.18, кв.211 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв.70 в рамках подходов, руб.	Полученная справедливая стоимость квартиры, расположенной по адресу Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.22, кв.5 в рамках подходов, руб.
Сравнительный подход	2 397 000	1 808 000	1 770 000
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 44,8 кв. м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Октябрьский, д.18, кв.211, кадастровый номер: 27:18:0000009:3768	2 397 000
2	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 31,6 кв. м, этаж 03, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.24, кв.70, кадастровый номер: 27:18:0000012:1493	1 808 000
3	Квартира, назначение: жилое. Общая площадь 30,8 кв. м, этаж 02, адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г. Амурск, пр. Комсомольский, д.22, кв.5, кадастровый номер: 27:18:0000012:868	1 770 000

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

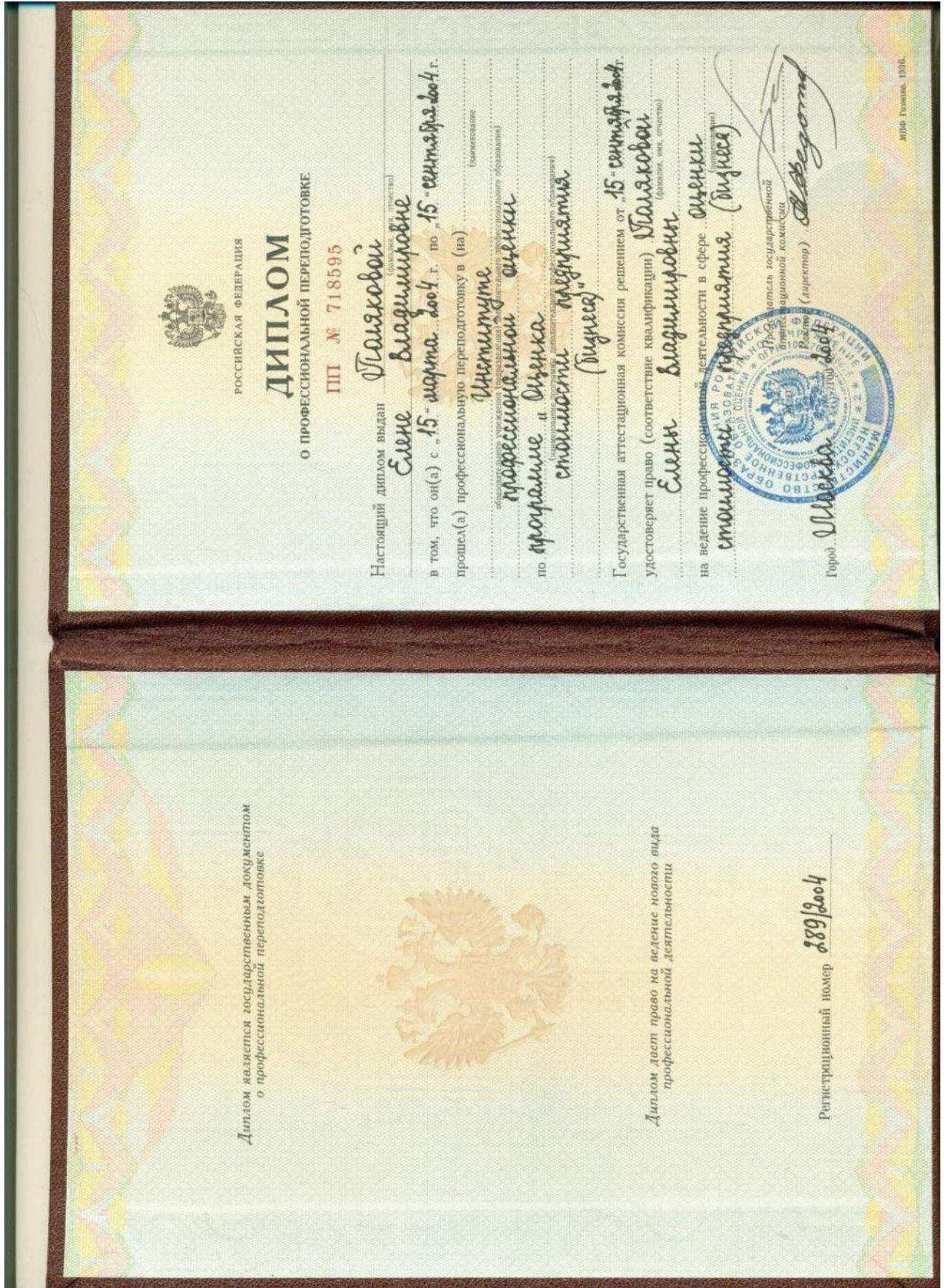
Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

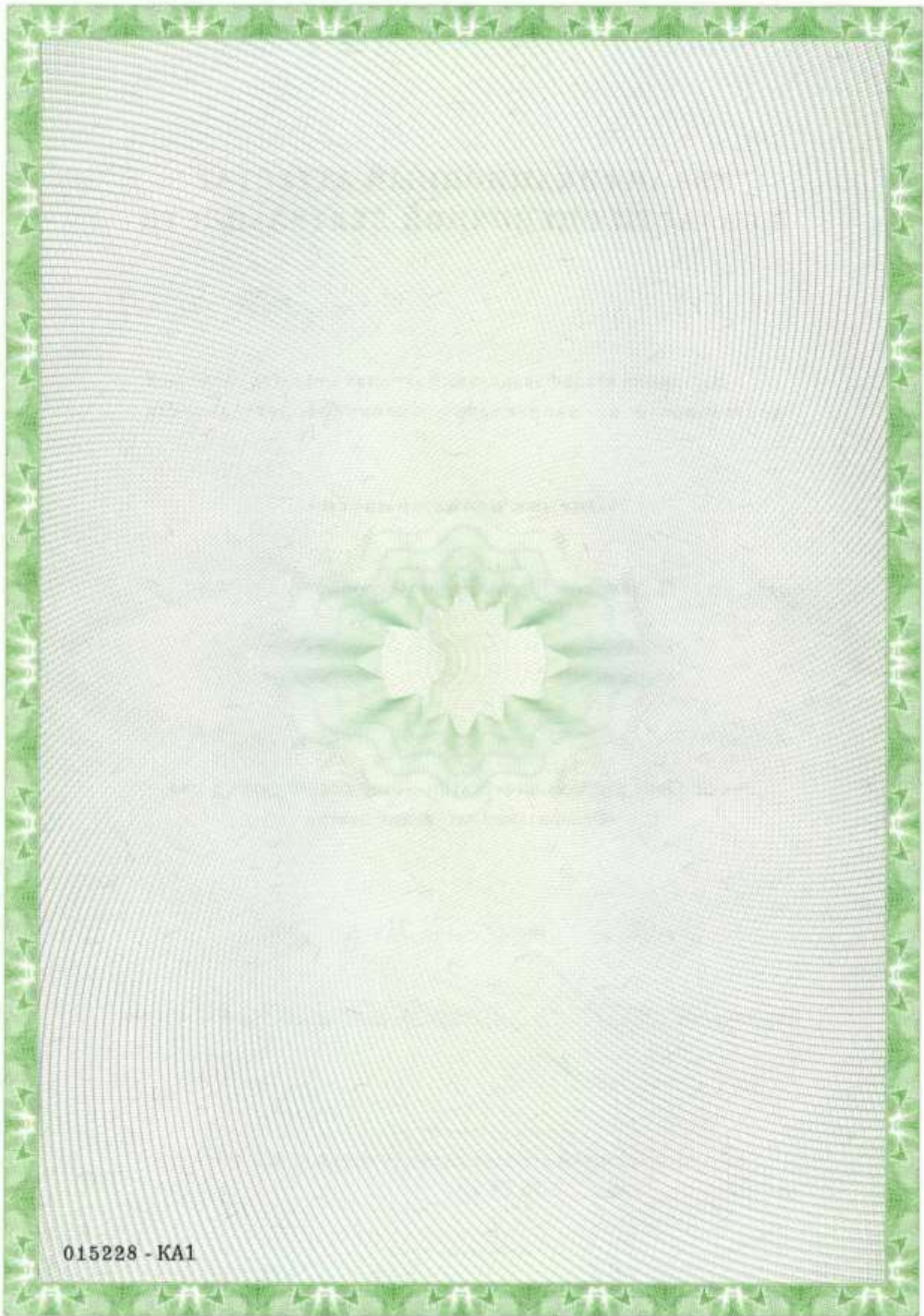
М.П. (подпись)

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**

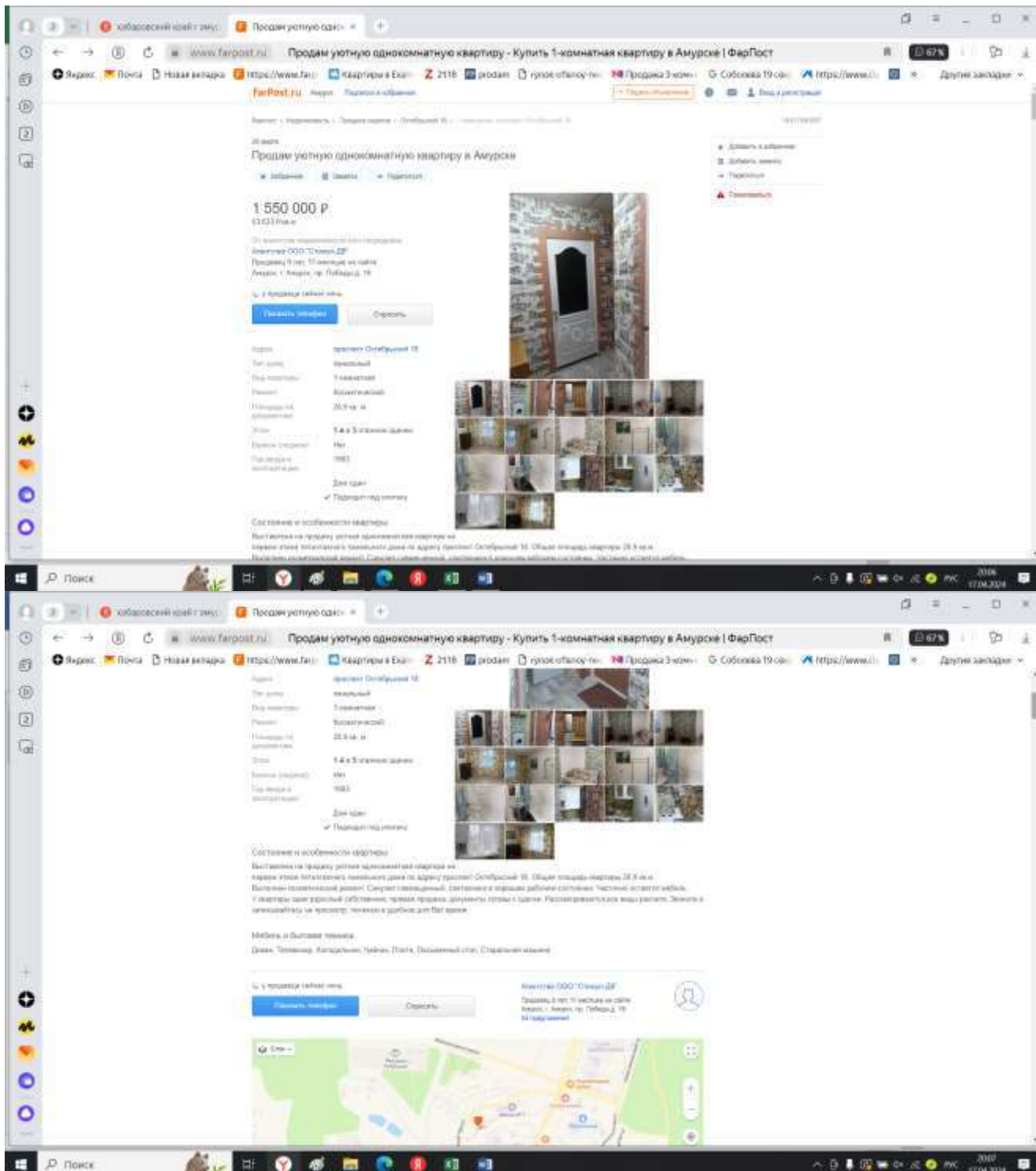
Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

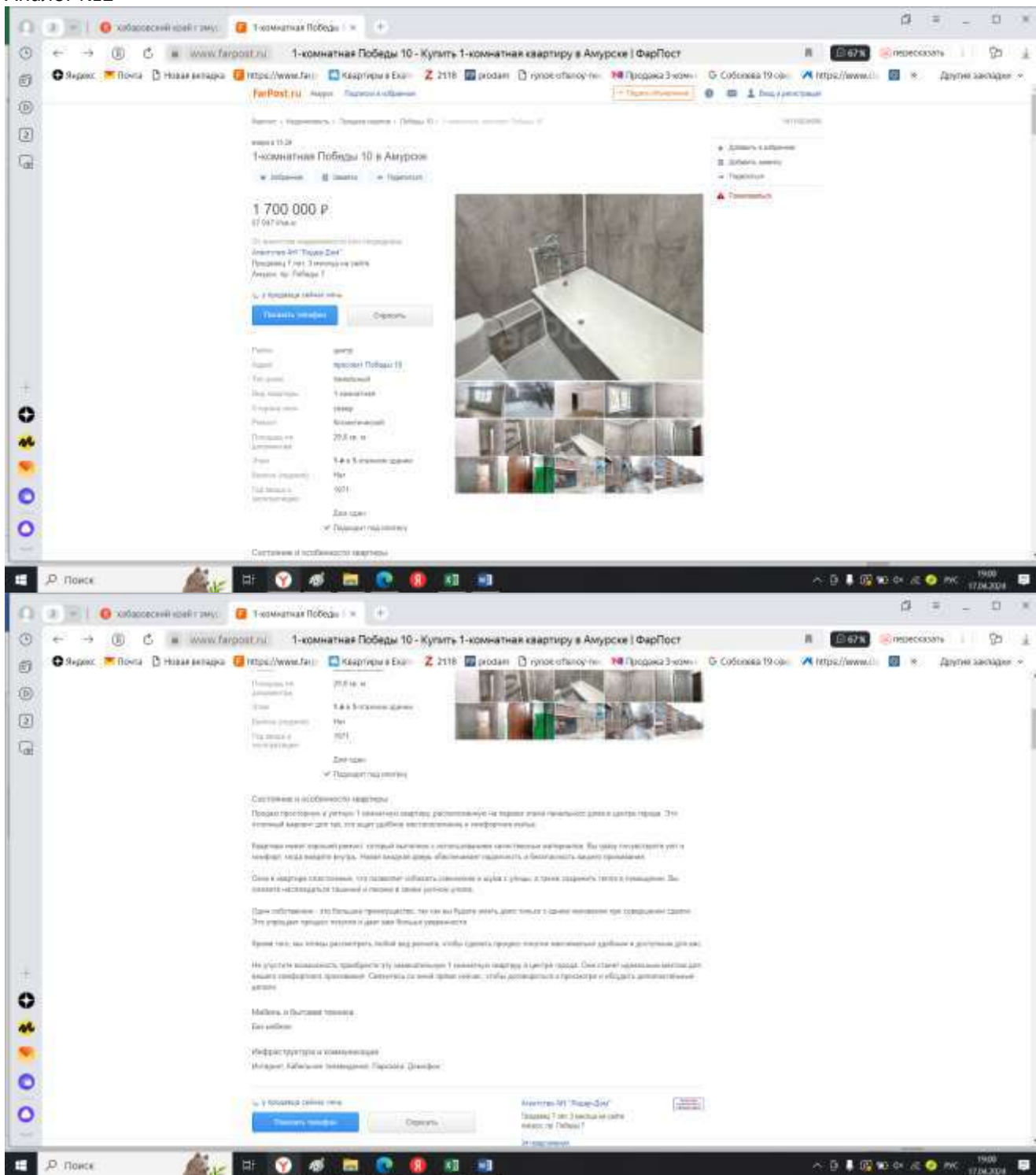
Скриншоты объектов-аналогов однокомнатных квартир в г. Амурск

Аналог №1



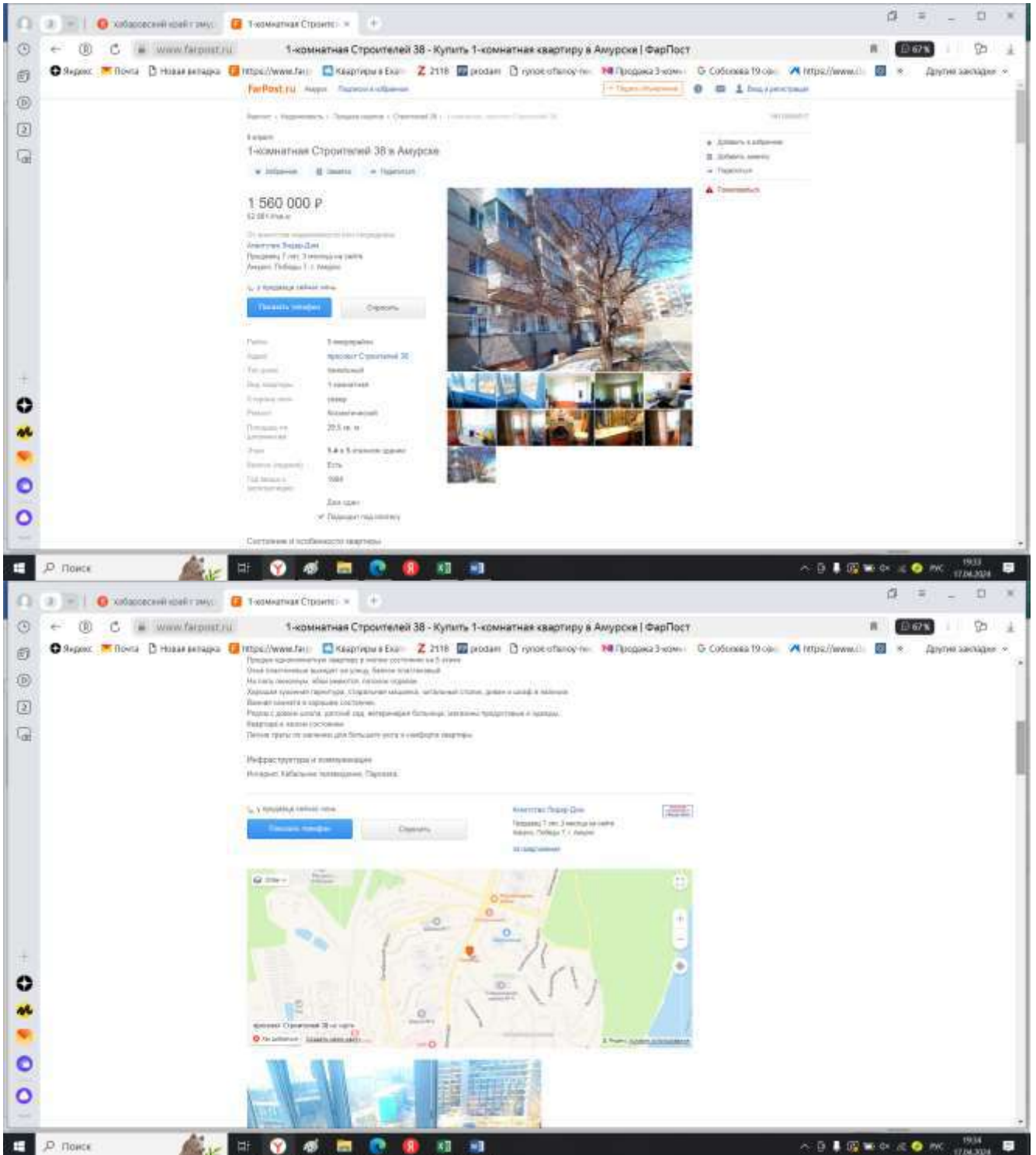
https://www.farpost.ru/amursk/realty/sell_flats/prodam-ujutnuju-odnokomnatnuju-kvartiru-117940567.html

Аналог №2



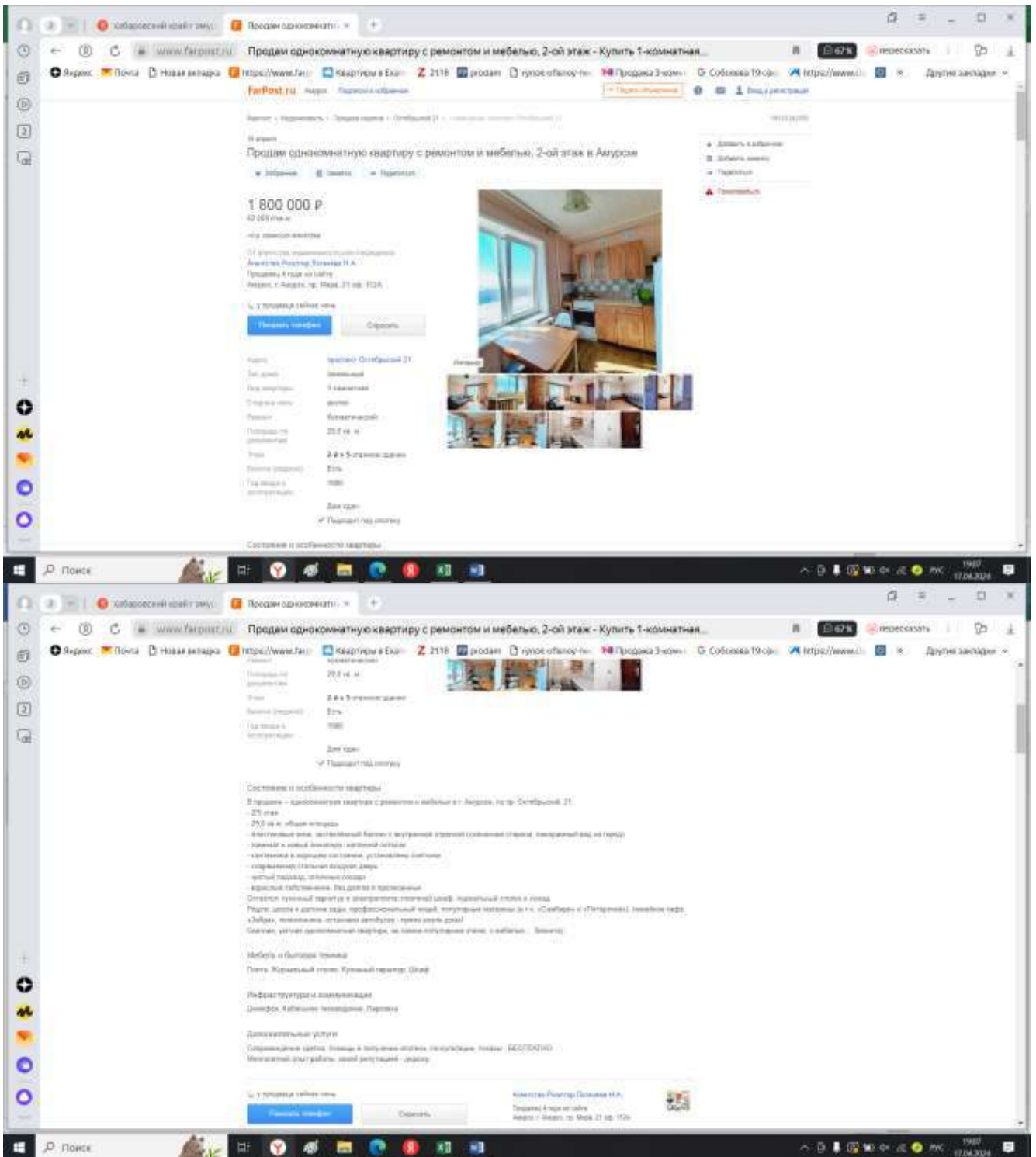
https://www.farpost.ru/amursk/realty/sell_flats/1-komnatnaja-pobedy-10-116924906.html

Аналог №3



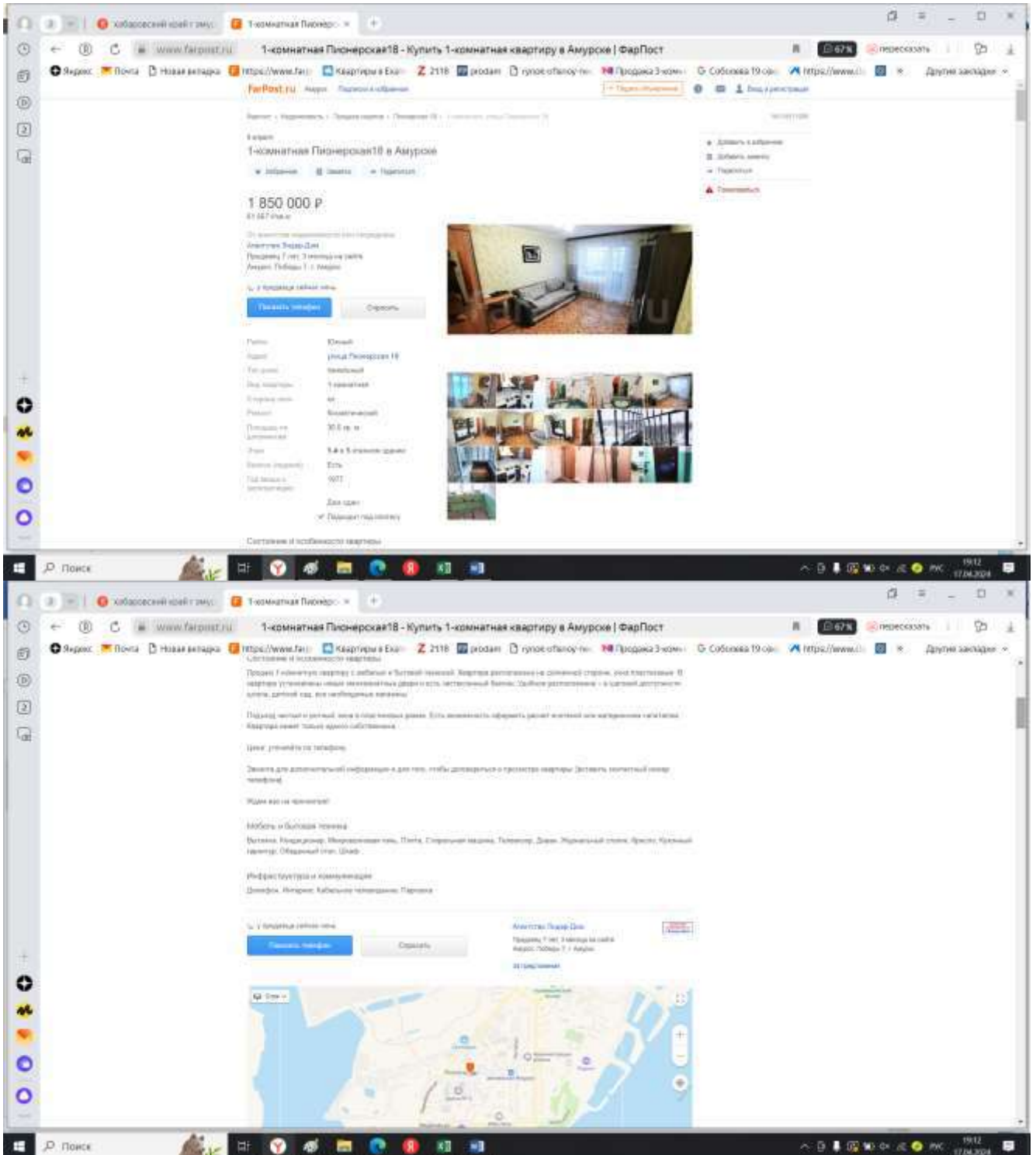
https://www.farpost.ru/amursk/realty/sell_flats/1-komnatnaja-stroitelej-38-118504517.html

Аналог №4



https://www.farpost.ru/amursk/realty/sell_flats/prodam-odnokomnatnuju-kvartiru-s-remontom-i-mebelju-2-oj-etazh-118342565.html

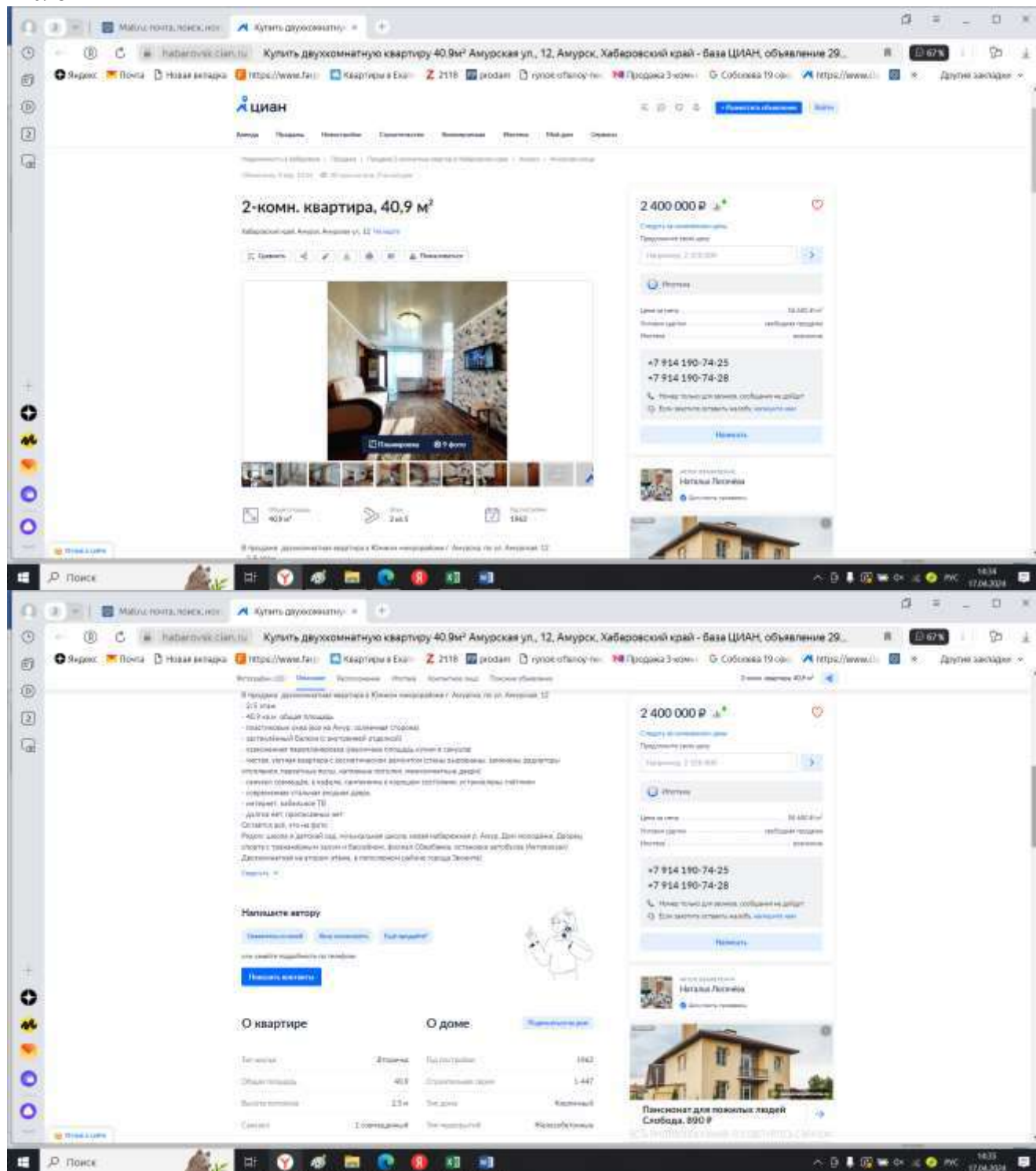
Аналог №5



https://www.farpost.ru/amursk/realty/sell_flats/1-komnatnaja-pionerskaja18-118511905.html

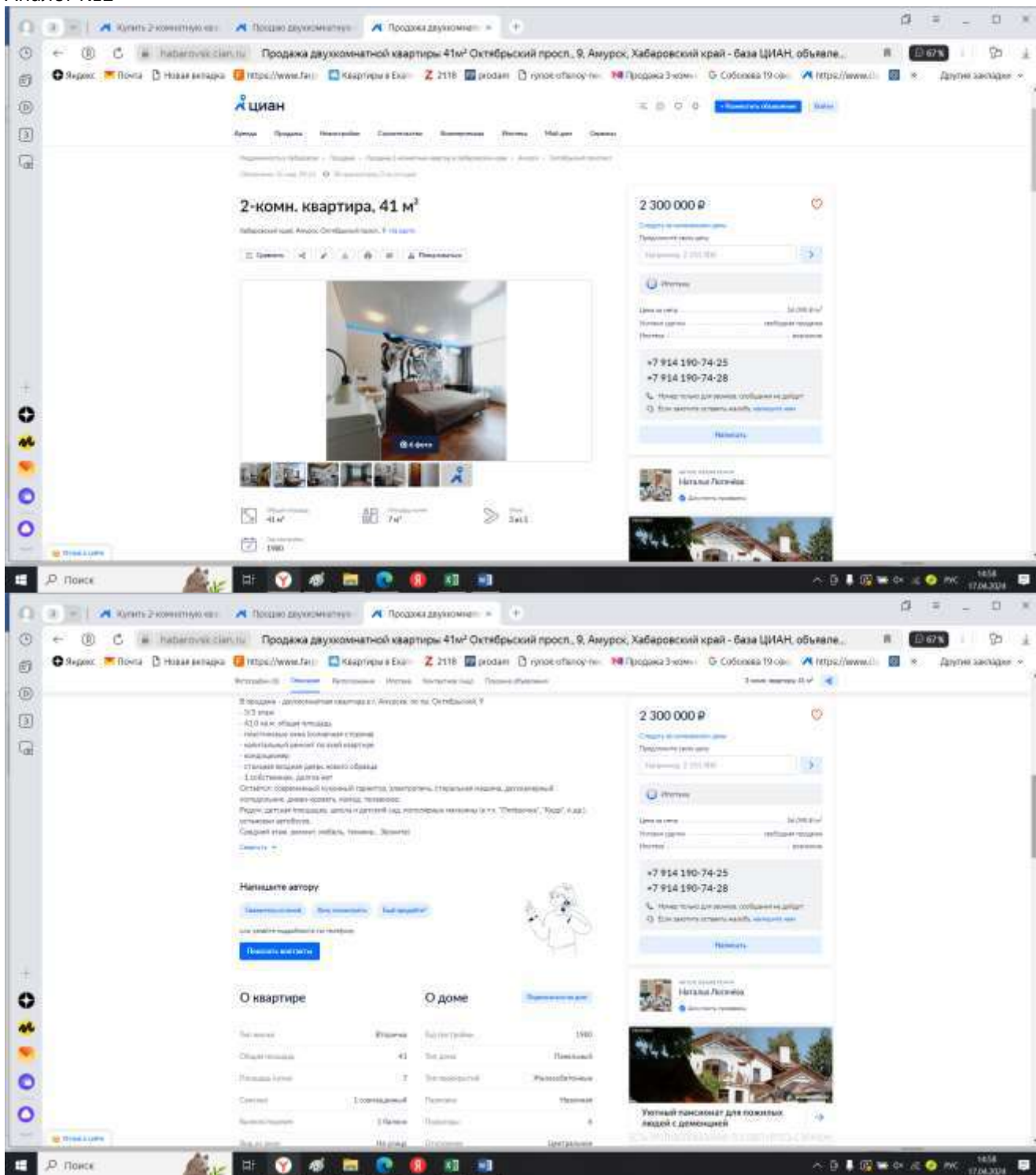
Скриншоты объектов-аналогов двухкомнатных квартир в г. Амурск

Аналог №1



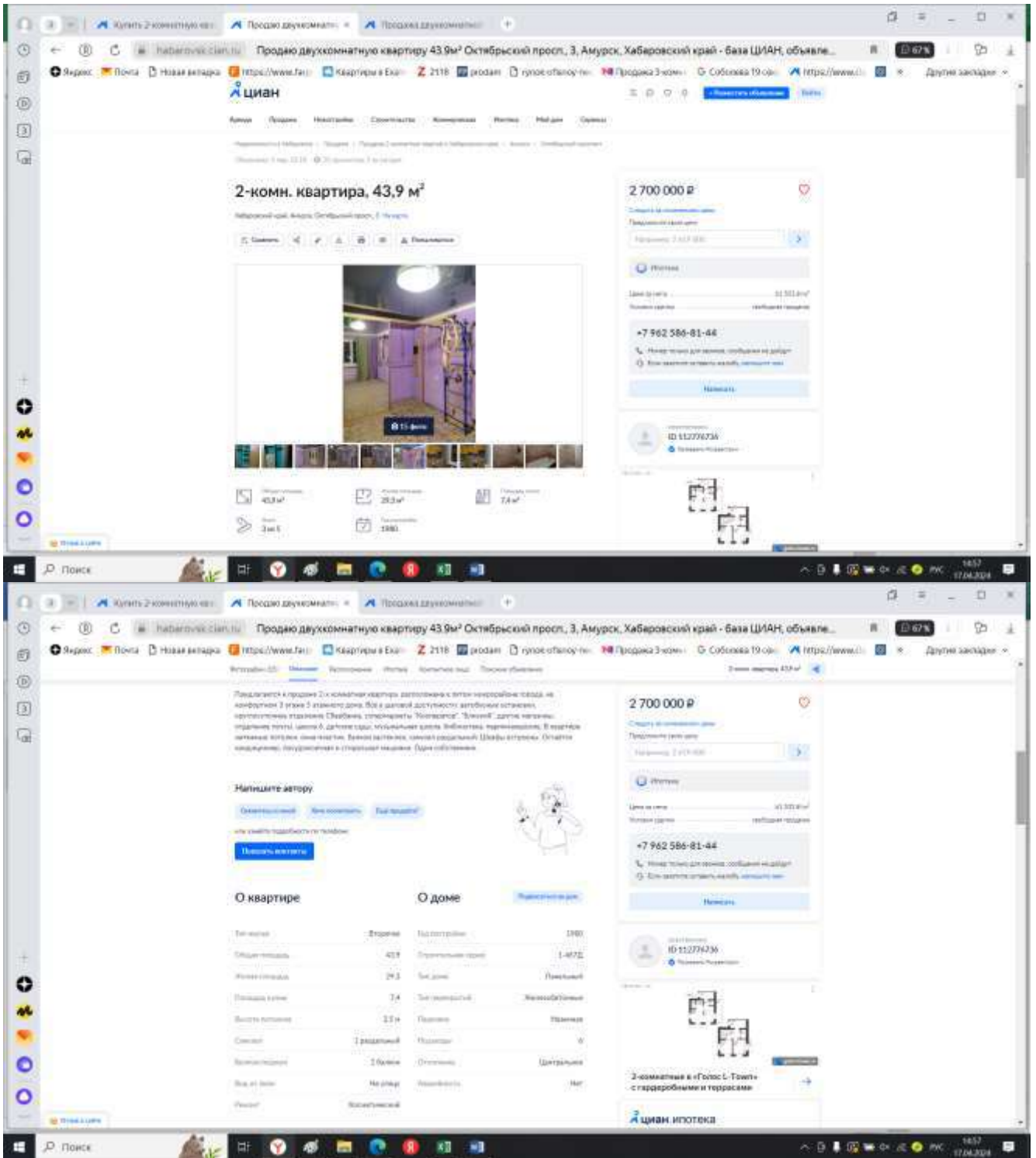
<https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/297926562/>

Аналог №2



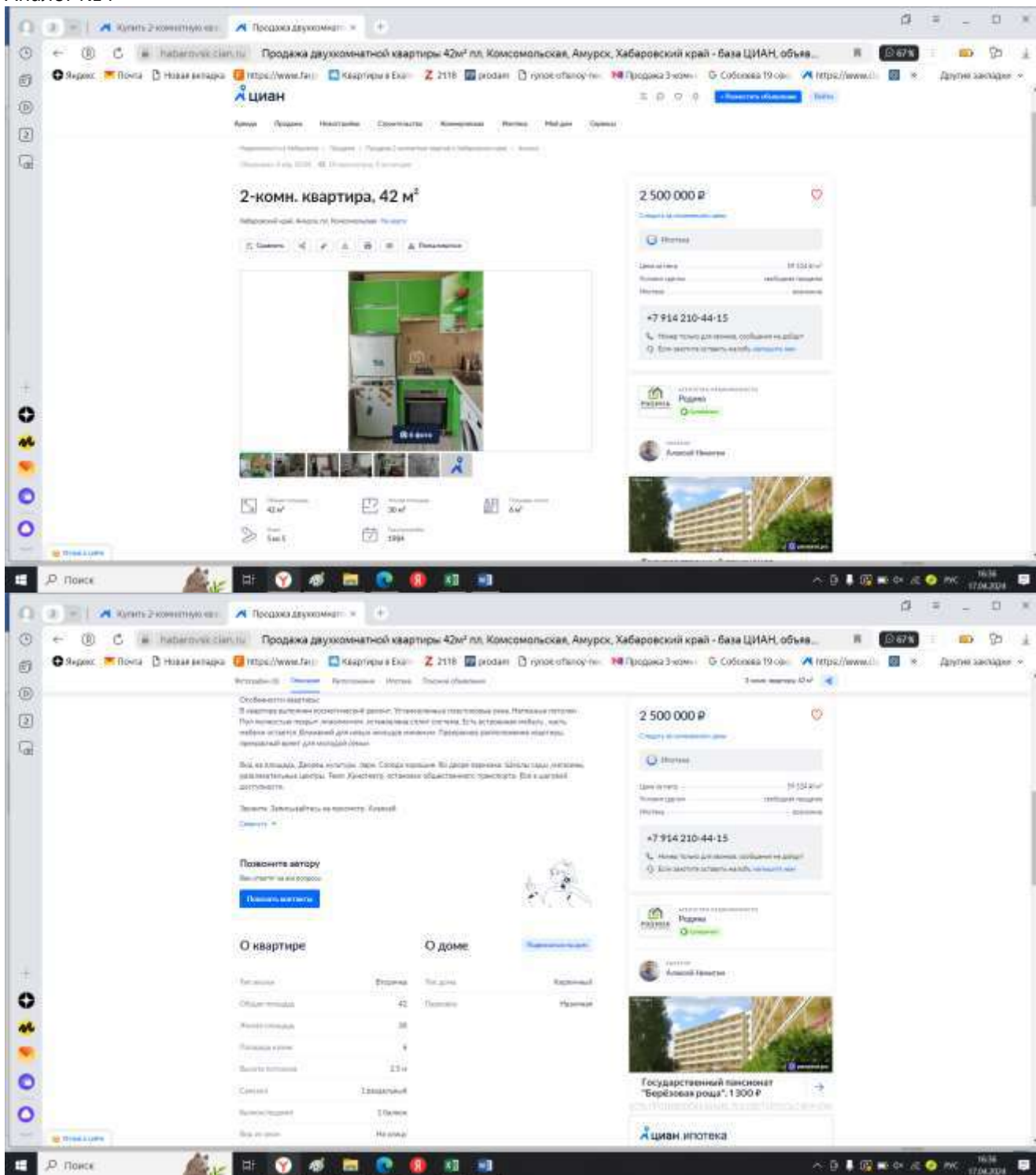
<https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/299587615/>

Аналог №3



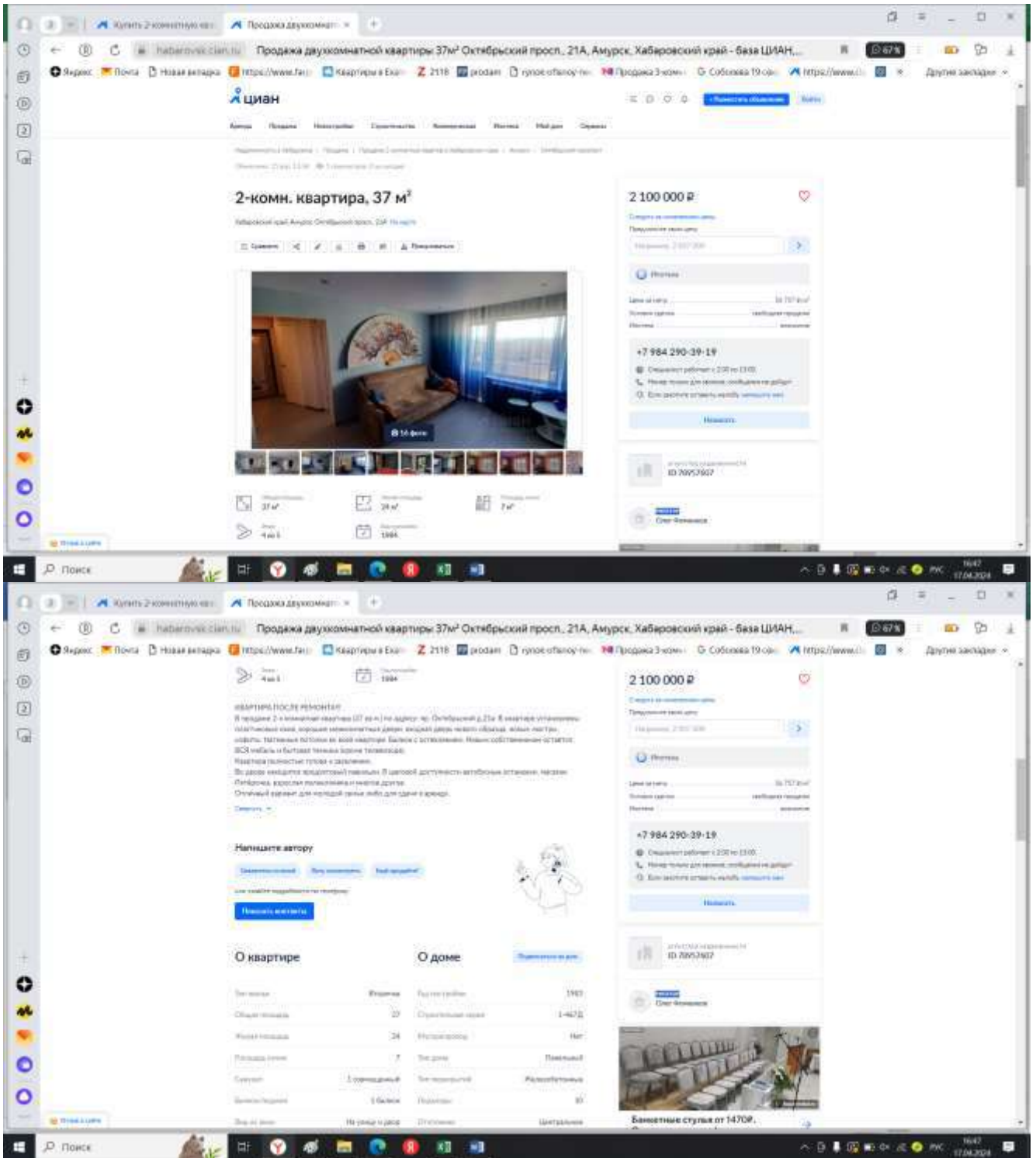
<https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/297944273/>

Аналог №4



<https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/299992780/>

Аналог №5



<https://habarovsk.cian.ru/sale/flat/300507175/>

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Уполномоченный орган исполнительной власти



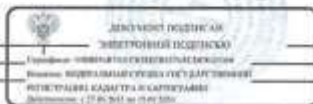
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.01.2024, поступившего на рассмотрение 20.01.2024, сообщаем, что сведения занесены Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1. Лист 1

Положение над объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1. 1.	Всего разделов 1	Всего листов выписки 4
20.01.2024г. № КУВН-001/2024-19370795			
Кадастровый номер:		27:18:0000009-3768	
Номер кадастрового квартала:		27:18:0000009	
Дата присвоения кадастрового номера:		28.06.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Идентификационный номер 181; Инвентарный номер нет; Условный номер 27-27-05/002/2006-778	
Местоположение:		Хабаровский край, г. Амурск, пр-кт Октябрьский, д. 18, кв. 211	
Площадь, кв.м:		44,8	
Назначение:		Жилое	
Наименование:		Квартира	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 05	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость, руб.:		734690,43	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:		27:18:0000009-527	
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об аттестации жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилищам (помещениям) жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого назначения:		данные отсутствуют	
Статус: запись об объекте недвижимости имеет статус "актуальная, ранее утратившая":			
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Куркина Лариса Юрьевна	



Деловая пометка
Куркина Лариса Юрьевна
20.01.2024 11:00

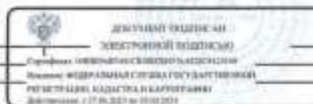
полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Раздел 2. Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Положение над объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2. 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
20.01.2024г. № КУВН-001/2024-19370795			
Кадастровый номер:		27:18:0000009-3768	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Куркина Лариса Юрьевна, 09.08.1985, г. Амурск Хабаровского края, Российской Федерации, СНИЛС 136-292-887 86 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 08 05 №609320, выдан 14.08.2007, 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 27-27-05/003/2011-434 18.04.2011 00:00:00
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи квартиры, выдан 12.04.2011
4	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
6	Заявление в судебном порядке признания требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о незаключении государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		Принято заявление о незаключении государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права обременения на объект недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя.



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

Лист 3

Повышение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.01.2024г. № КУИИ-001/2024-19370791			
Кадастровый номер:		27:18:000009:3768	
11	Проведены ли сделки о наличии помещений, по ис рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременении объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

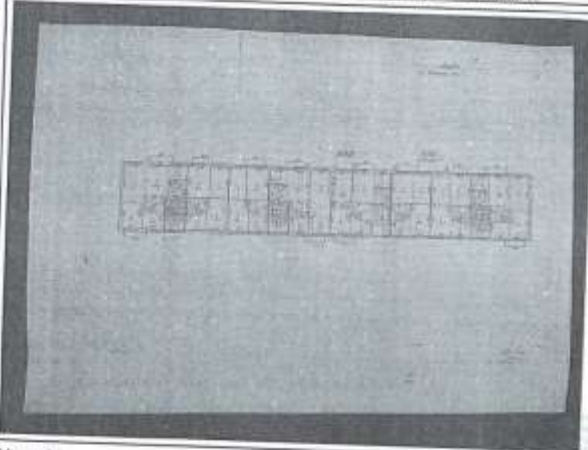
Субъект Российской Федерации Краснодарский край
Министерство имущественных отношений
РЕГИСТРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ И КАДАСТР (УИИИИ)
Федеральный центр исполнительных органов государственной власти

полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Лист 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План размещения зонирования, маркировки на этаже (плани этажа)

Повышение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.01.2024г. № КУИИ-001/2024-19370791			
Кадастровый номер: 27:18:000009:3768		Планс этажа (этажей): 05	



Масштаб: 1:

полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

III. Техническое описание квартиры

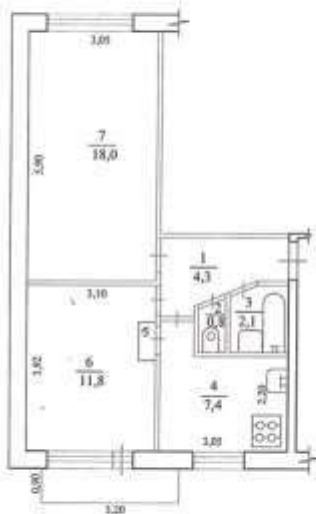
Наименование	Описание элементов интерьера, отделки
1 Паркетная доска (паркет)	железобетонные плиты
2 Паркетная доска (паркет)	железобетонные плиты
3 Паркетная доска (паркет)	железобетонные плиты
4 Полы	
а) в жилых комнатах	линолеум
б) в кухне	линолеум
в) в ванной	линолеум
г) в других помещениях квартиры	линолеум
5 Прочие	
а) сантехника	1-е этажные квартиры
б) другие	простые операции
6 Отделка стен	
а) в жилых комнатах	обои
б) в кухне	обои, плитка кафельная
в) в ванной	обои
г) в других помещениях квартиры	обои
7 Отделка потолка	
а) в жилых комнатах	побелка
б) в кухне	побелка
в) в ванной	побелка
г) в других помещениях квартиры	побелка
8 Вып. отделка	от Г.Э.П.
9 Наличие	
а) водопроводная	от сети
б) канализационная (от туалета)	скрытая проводка
в) электрическая	сборка в щит
г) отопление	централизованное
д) вентиляция	вентиляция
е) другие	балкон - 2,9 кв. м
ж) лифт	телефон
з) другие	

IV. Стоимость квартиры

Полная балансовая стоимость	руб.
Остаточная стоимость с учетом износа	руб.
Действительная балансовая стоимость в денеж.	1960 г. 4480 руб.
	2006 г. руб.
Паспорт выдан	21-09-2006 г.
Специалист	М. Н. Зайкина
Ведущий специалист	Г. В. Волкова

План квартиры № 211
(выкопировка из поэтажного плана дома)

М 1:100



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ХАБАРОВСКИЙ КРАЙ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«КРАЙОВОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»
АМУРСКОЙ РАЙОННОЙ ФИЛИАЛ

Район: Амурский
Город: Амурск

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

(КВАРТИРЫ) № 211

в доме № 18 по проспекту Октябрьский

Инвентарный номер	121	Квартал			
Номер в реестре кадастрового фонда					
Кадастровый номер					
Номер кадастрового номера	А	Б	В	Г	Д
Рисунок кадастрового номера					

Паспорт составлен на основании № 9 марта 2006 года
(подписанная акт обследования объекта)

I. Сведения о принадлежности

№ квт	Субъект права для граждан - физлица, инд. участка, гаражу; для юридических лиц - по Уставу	Дату начала, прекращения права собственности, владения, пользования	Доля (часть, доли)
1	2	3	4

II. Экспликация площади квартиры

№	Этаж, метра	Назначение частей помещений: жилые комнаты, кухня и т.д.	Формулы площади помещений	Общая площадь квартиры	В кв. метрах				Площадь помещений по плану	Средняя нагрузка	Примечание
					по плану	факт	по плану	факт			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	1	коридор		4,3	4,3	4,3	2,50				
2	1	кухня		0,8	0,8						
3	1	ванная		2,1	2,1						
4	1	спальня		7,4	7,4						
5	1	шкаф		0,4	0,4						
6	1	жилая		11,8	11,8						
7	1	жилая		18,0	18,0						
Итого:				44,8	44,8	29,8	15,0				

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю
Управление по техническому учету объектов государственной регистрации

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
05.03.2024г.	
Кадастровый номер:	27:18:0000012:1493
Номер кадастрового квартала:	27:18:0000012
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012
Ранге присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 583; Инвентарный номер вет. Условный номер 27:18:05:24/586:70
Местоположение:	Хабаровский край, г. Амурск, пр-кт. Комсомольский, д. 24, кв. 70
Площадь, м2:	31,6
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 63
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	475189,42
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:18:0000012:274
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наземного дома социального использования или жилого 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:	Логина Наталья Александровна

полное наименование должности: _____ документ подписан электронной подписью _____ инициалы, фамилия _____
Сведения об объекте государственной регистрации
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
 Регистрации, кадастра и картографии
 Хабаровск с 27.06.2012 по 05.03.2024

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: 4			
05.03.2024г.			
Кадастровый номер: 27:18:0000012:1493			
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Логина Наталья Александровна, 21.04.1975, г. Амурск Хабаровский край, Российская Федерация, СНИЛС 134-545-223-43 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 08 20 №668462, выдан 26.08.2020, УМВД России по Хабаровскому краю данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 27:18:0000012:1493-27/023/2024-14 05.03.2024 09:11:00
3	Документы-основания:	3.1	Договор купли-продажи квартиры, выдан 02.03.2024
4	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	
6	Закладные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о выражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	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	

полное наименование должности: _____ документ подписан электронной подписью _____ инициалы, фамилия _____
Сведения об объекте государственной регистрации
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
 Регистрации, кадастра и картографии
 Хабаровск с 27.06.2012 по 05.03.2024

Лист 3			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.03.2024г.			
Кадастровый номер:		27:18:0000012:1493	
11	Правомыслия и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничении права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ИМЯ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сторона: ИНИЦИАЛЫ ИНИЦИАЛЫ ИНИЦИАЛЫ Вид: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.03.2013 по 19.05.2024</small>		

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, местоположения на этаже (планы этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.03.2024г.			
Кадастровый номер: 27:18:0000012:1493		Номер этажа (этажей): 01	

ИМЯ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сторона: ИНИЦИАЛЫ ИНИЦИАЛЫ ИНИЦИАЛЫ Вид: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.03.2013 по 19.05.2024</small>		

Инициалы, фамилия, отчество
 Адрес: г. Ангарск, ул. Ангарская, д. 8
 Документ получен по электронным каналам связи
 с использованием электронной цифровой подписи
А.И.Иванов
 05.03.2024 11:00

III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания	1967	Этаж/этаж.	4 / Четвертый этаж	30 %
Параметры конструктивных элементов		Описание элементов (материал, конструкция или система, марка и прочие)		
1 Параллель стены (перегородки)		панели железобетонные		
2 Параллельно (перпендикулярно)		панели железобетонные		
3 Параллельно (перпендикулярно)		плиты железобетонные		
4 Полы:				
а) в жилых комнатах:		ламинат, линолеум		
б) в кухне:		ламинат, линолеум		
в) в туалете:		плитка кафельная		
г) в других помещениях квартиры:				
5 Прокаты:	металлические деревянные	стальные, металлопластиковые простые		
6 Стены/стек:				
а) в жилых комнатах:		обои		
б) в кухне:		обои		
в) в туалете:		плитки пластиковые		
г) в других помещениях квартиры:				
7 Отделка потолка:				
а) в жилых комнатах:		плитка потолочная		
б) в кухне:		плитка потолочная		
в) в туалете:		панели пластиковые		
г) в других помещениях квартиры:				
8 Вид отопления:		от ТЭЦ(-)		
9 Канализация:				
а) канализационная:		централизованная		
б) электростанция (или котельная):		скрытая проводка		
в) водопроводная:		оброс в сеть		
г) прочие канализационные:		централизованная		
д) вентиляция (или другая система):		чугун		
е) электропроводка:		газ отключен		
ж) электромонтаж:		закрытая		
з) наличие или отсутствие:		3,01 м ²		
и) телефон:		нет		
к) радио:		нет		
л) лифт:		нет		
м) мусоропровод:		нет		

IV. Стоимость квартиры

Планиш. балансовая стоимость _____ руб.
 Оценочная стоимость с учетом износа _____ руб.
 Действительная балансовая стоимость в натуре 1969 г. 2654 руб.

Паспорт выдан * 20 * октября 2021 г.
 Подпись _____ Л.А. Прозорова
 Руководитель (уполномоченное лицо) _____ Е.М. Матрочин

Крайнее государственное бюджетное учреждение
 "Хабаровский крайовой центр государственной кадастровой оценки и учета недвижимости"
 (КГБУ "Хабаркадастр")
 АМУРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
 (КВАРТИРЫ)**

Адрес: Хабаровский край, город Амурск,
 просп. Комсомольский, д. 24, кв. 70

Паспортный номер	582
Номер в реестре недвижимости фонда	
Единственный номер	

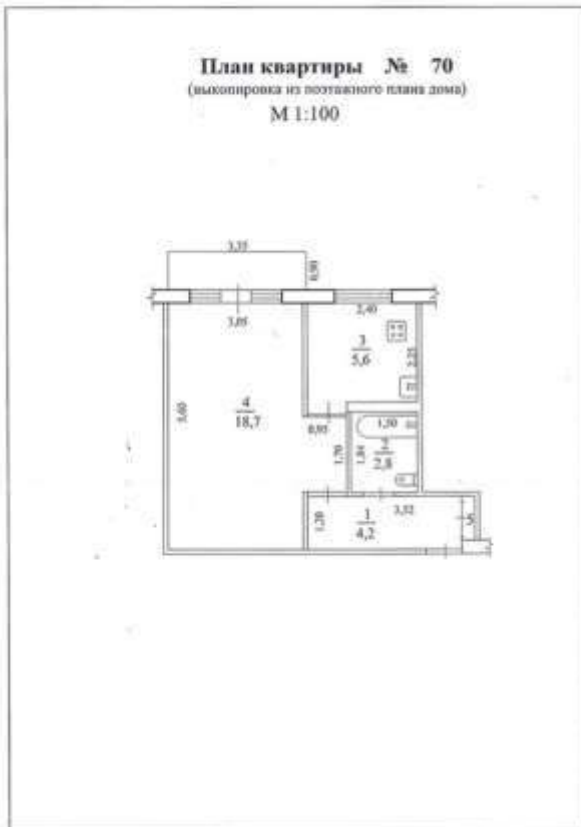
Паспорт составлен по состоянию на * 20 * октября 2021 года
 Руководитель отдела кадастровой оценки _____

I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права для граждан - физлица, инв. объектов, наследств. для юридических лиц - по Уставу	Документы, подтверждающие права собственности, владения, пользования	Дата (месяц, день)
1	2	3	4

II. Эскизы планировки квартиры

№ п/п	Этаж, литер	№ п/п по плану (номер по плану)	Назначение частей помещений: жилая комната, кухня и т.д.	Площадь этажа помещений	В т.ч. площадь за счет				Примечание	
					коридор	кухня	санузел	и др.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3	А	1	коридор	4,2			4,2	2,50		
		2	жилая комната	18,7	18,7					
		3	кухня	5,6			5,6			
		4	туалет	2,8			2,8			
		5	шкаф	0,3			0,3			
Итого:				31,6	31,6	18,7	12,9			



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Хабаровскому краю
филиал государственной службы государственной регистрации, кадастра и картографии



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 09.04.2024, поступившего на рассмотрение 09.04.2024, 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: 4	
11.04.2024г. № КУВН-001/2024-100904241	
Кадастровый номер:	27:18:0000012:868
Номер кадастрового квартала:	27:18:0000012
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 506; Условный номер 27:18:2392:22/506:5
Адрес:	Хабаровский край, г. Амурск, пр-кт Комсомольский, д. 22, кв. 5
Площадь, м2:	30,8
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 02
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	463159,31
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:18:0000012:265
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:	Якимчук Антонина Петровна

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Сертификат: 88030607010002078453242508 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2012 по 09.08.2024	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

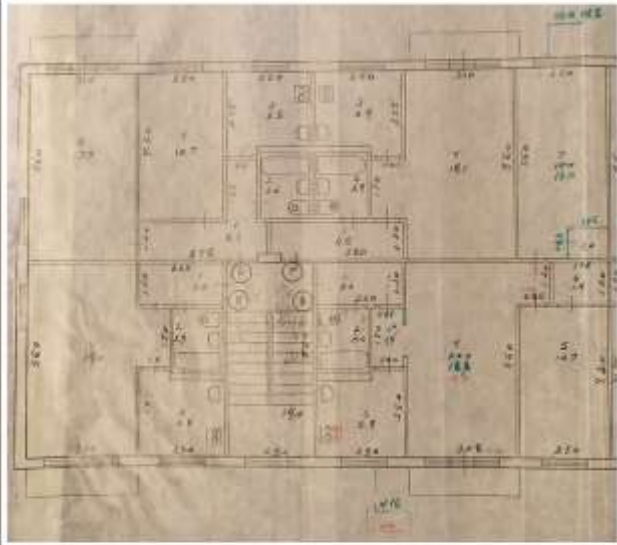
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
11.04.2024г. № КУВН-001/2024-100904241	
Кадастровый номер:	27:18:0000012:868
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1 Якимчук Антонина Петровна, 02.12.1956, с. Тууссер Амурского района Хабаровского края, Российской Федерации, СНИЛС 064-422-152 32 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 08 02 №745378, выдан 18.09.2002, Амурским ГОВД Хабаровского края
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 27-27-05/002/2011-452 05.03.2011 00:00:00
4. 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
6. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8. Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	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

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Сертификат: 88030607010002078453242508 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2012 по 09.08.2024	инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11.04.2024г. № КУВН-001/2024-100904241			
Кадастровый номер:		27:18:0000012-868	
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	

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 80000001760052000275ACD3425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 18.09.2024</p>	<p>полное наименование должности</p> <p>инициалы, фамилия</p>
--	---

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11.04.2024г. № КУВН-001/2024-100904241			
Кадастровый номер: 27:18:0000012-868		Номер этажа (этажей): 02	
			
Масштаб 1			

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 80000001760052000275ACD3425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 18.09.2024</p>	<p>полное наименование должности</p> <p>инициалы, фамилия</p>
--	---

III. Техническое описание квартиры

Год постройки	1966	Этажность	5	Общественный этаж	30	%
Назначение конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)					
1 Наружные стены (каркаса)	железобетонные панели					
2 Перегородки (каркаса)	железобетонные панели					
3 Перегородки (нетракаса)	железобетонные плиты					
4 Полы:						
а) в жилых комнатах	деревянные					
б) в кухне	деревянные					
в) в ванной	бетонные					
г) в других помещениях квартиры	деревянные					
5 Стены:						
а) в жилых комнатах	штукатурка					
б) в кухне	штукатурка					
в) в ванной	штукатурка					
г) в других помещениях квартиры	штукатурка					
6 Отделка стен:						
а) в жилых комнатах	покраска					
б) в кухне	покраска, окраска					
в) в ванной	окраска					
г) в других помещениях квартиры	покраска					
7 Отделка потолков:						
а) в жилых комнатах	покраска					
б) в кухне	покраска					
в) в ванной	покраска					
г) в других помещениях квартиры	покраска					
8 Вид отопления:	от ТЭЦ					
9 Канализация:						
а) канализация	от сети					
б) канализация (по проекту)	скорость проводки					
в) канализация	сбор и сеть					
г) централизованная канализация	централизованная					
д) ванна или душ, туалет или туалетная комната	канализация					
е) туалет	канализация					
ж) телефон	нет					
з) радио	есть					
и) лифт	нет					
к) мусоропровод	нет					

IV. Стоимость квартиры

Полная балансовая стоимость	руб
Ориентировочная стоимость с учетом износа	руб
Действительная инвентаризационная стоимость в 1990 г.	2560 руб
Действительная инвентаризационная стоимость в 2004 г.	32072 руб

Паспорт выдан: 17 ноября 2004 г.

Главный специалист: Водушко Г.В.
Специалист: Терешко Е.А.

План квартиры № 5
(выкопировка из поэтажного плана дома)
М 1:100



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ХАБАРОВСКИЙ КРАЙ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«КРАЕВОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»
Амурский районный филиал

Край: Хабаровский

Города: Амурск

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

(КВАРТИРЫ) № 5

в доме № 22 по проспекту Комсомольскому

Площадный номер	510	Квартал				
Помещение в структуре жилищного фонда						
Кадастровый номер						
Удостоверительный номер	А	Б	В	Г	Д	Е
Регистр кадастрового номера						

Паспорт составлен по состоянию на 20 октября 2004 года
используя для обследования объекты

I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - их Уставу	Документ, подтверждающий право собственности, владения, пользования	Дата (число, месяц)
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			

II. Экспликация площади квартиры

№ п/п	Этаж, этаж	Площадь по плану (по проекту)	Площадь по факту (по проекту)	Площадь по факту (по проекту)	В т.ч. площадь в м.кв.					Примечание
					коридоры	кухня	ванная	санитарно-технические помещения	иные помещения	
1	1	3,0	3,0	3,0	2,50					
2	1	2,9	2,9	2,9						
3	1	5,9	5,9	5,9						
4	1	19,0	19,0	19,0						
		Итого:	31,6	30,8	19,0	11,8	0,8			

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 100 стр.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»



Попков Алексей Владимирович



консультационная группа
ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ
с 1998 года

Москва, Новоспасская, 9

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

